



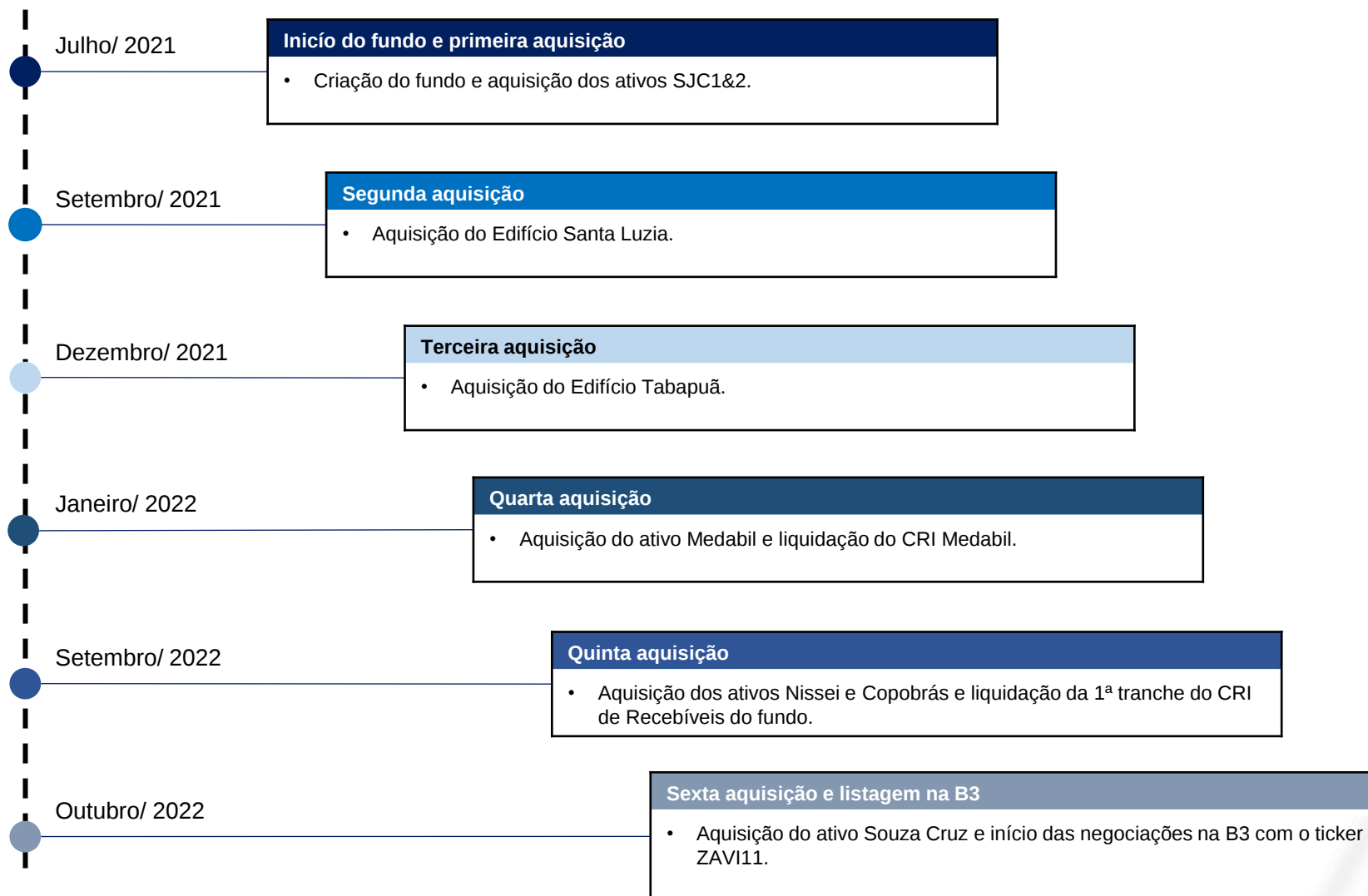
ZAVIT CAPITAL

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial – Abril 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\$ 118.343.620,75
• Administradora: Vortex DTVM	• Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 127,73
• 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 Abril/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: 7,2 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 28/04, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 1,10/cota**, provisionados para pagamento no dia 15/05. 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 28/04, ou ainda **0,86% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 28/04 (R\$ 127,73).

•**Nova Locação Edifício Tabapuã:** Com a notificação e concomitante saída da locatária do 14º andar do Edifício Tabapuã, firmou-se novo contrato de locação para metade do andar com novo inquilino, pelo prazo de 60 meses. Ressalta-se que o Contrato de Locação **foi firmado com um aumento de 28% do valor de locação por metro quadrado** em relação à locação anterior, o que demonstra o reconhecimento e valorização dos novos locatários frente aos investimentos realizados no ativo. Mais detalhes podem ser acessados no fato relevante no [link](#).



Eventos do Mês

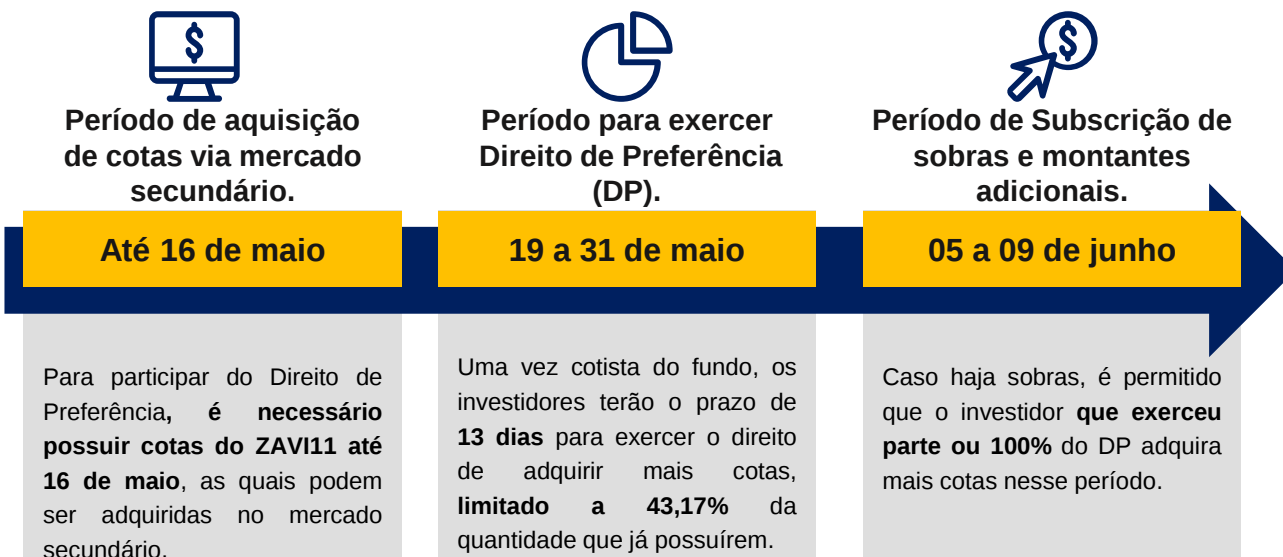
Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVIT CAPITAL

Comentários do Gestor:

•**Segunda Emissão de Cotas ZAVI11:** Conforme o fato relevante publicado em 19/04, o fundo iniciou a oferta primária de cotas da 2ª emissão, **no valor de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)**. Serão emitidas até 400.000 novas cotas, que podem ser subscritas por todos cotistas do fundo com posição superior à 03 cotas até a **data de corte do dia 16/05/2023**, considerando que o fator de proporção é equivalente à 43,17%. O cronograma resumido da oferta se encontra abaixo e mais detalhes podem ser acessados no fato relevante da emissão no [link](#).

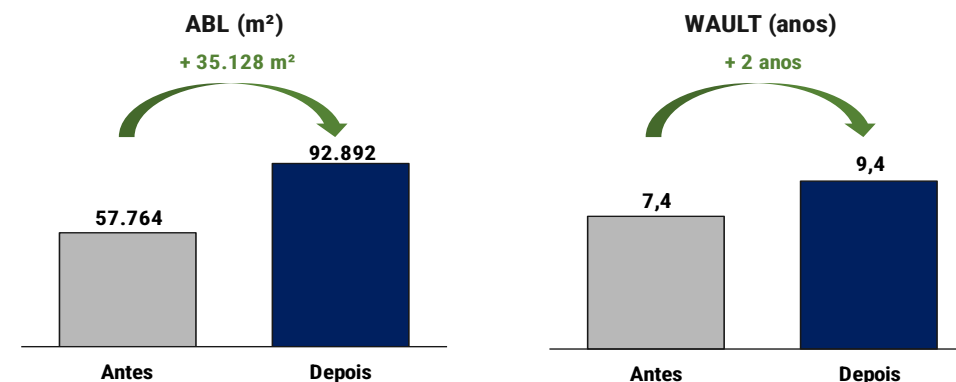
Cronograma da Oferta



•**Aquisição de Novo Ativo:** O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Sob Condições Resolutivas e Outros Pactos, cujo objeto consiste no compromisso de compra de um galpão logístico de 35.127,93 m² de área bruta locável, com área de 116.907,86 m² de terreno, utilizado como **principal centro de distribuição de empresa que figura como 5º maior player de seu setor**, com faturamento de quase 5 bilhões de reais. A transação consiste em operação de **Sale&Leaseback**, na qual, concomitante à assinatura da escritura de compra e venda, será pactuado **contrato de locação atípico de 15 anos** com a própria vendedora. Mais informações podem ser verificadas no [link](#).

Comparativo ZAVI11 antes e após a transação

Dados operacionais



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, 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

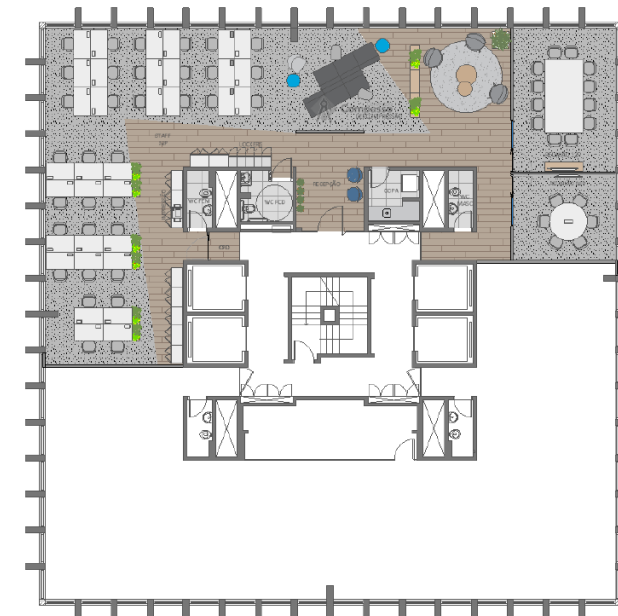


Imagem ilustrativa do projeto

Informações Financeiras

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL



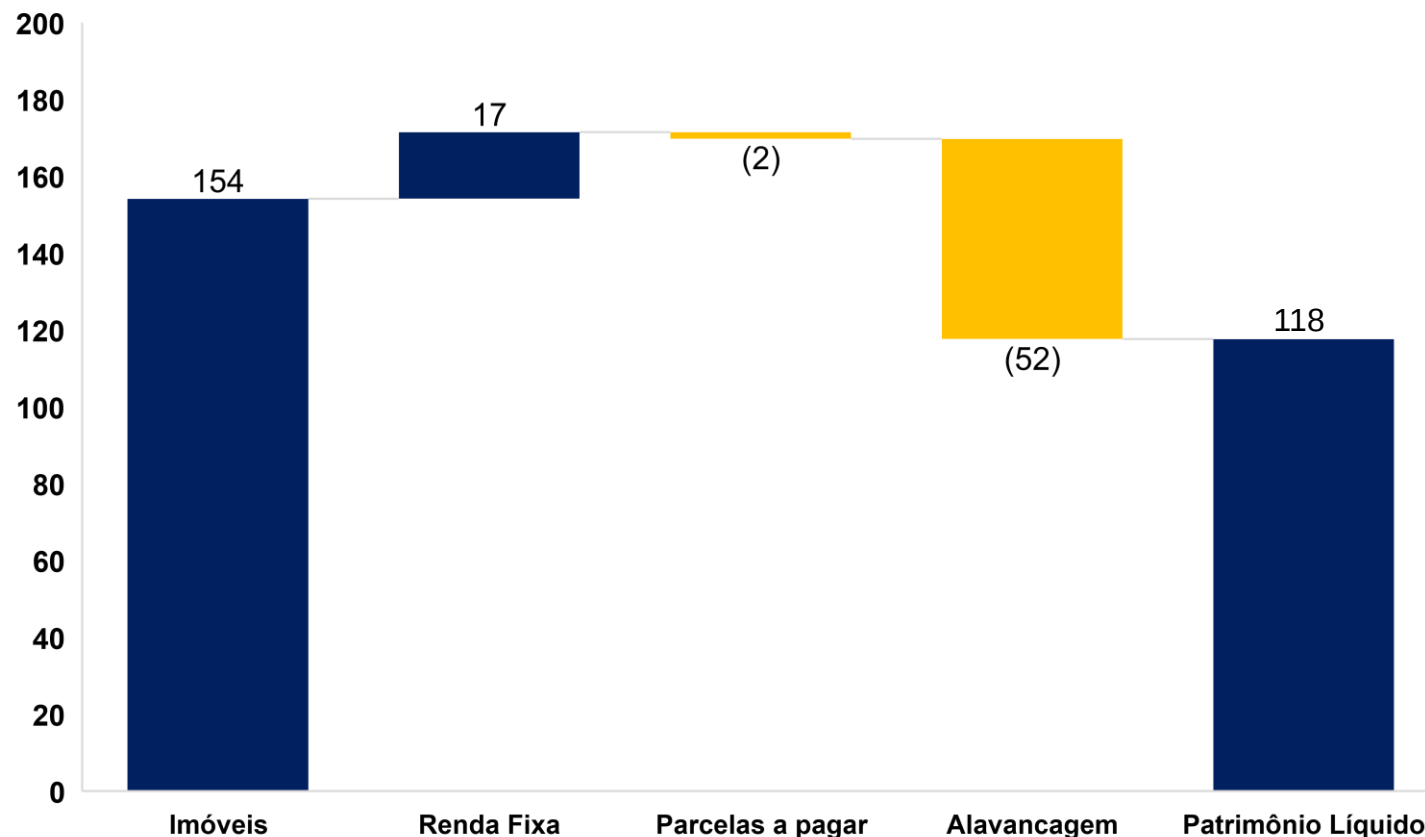
Composição do Patrimônio Líquido

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.

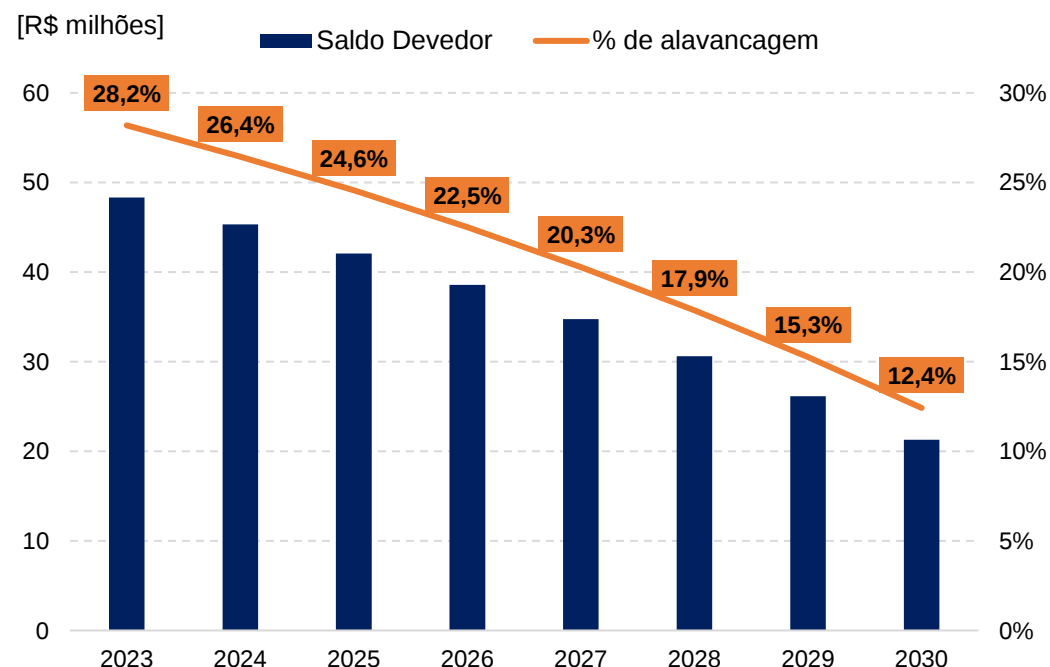
Alavancagem

Evolução Projetada da Alavancagem

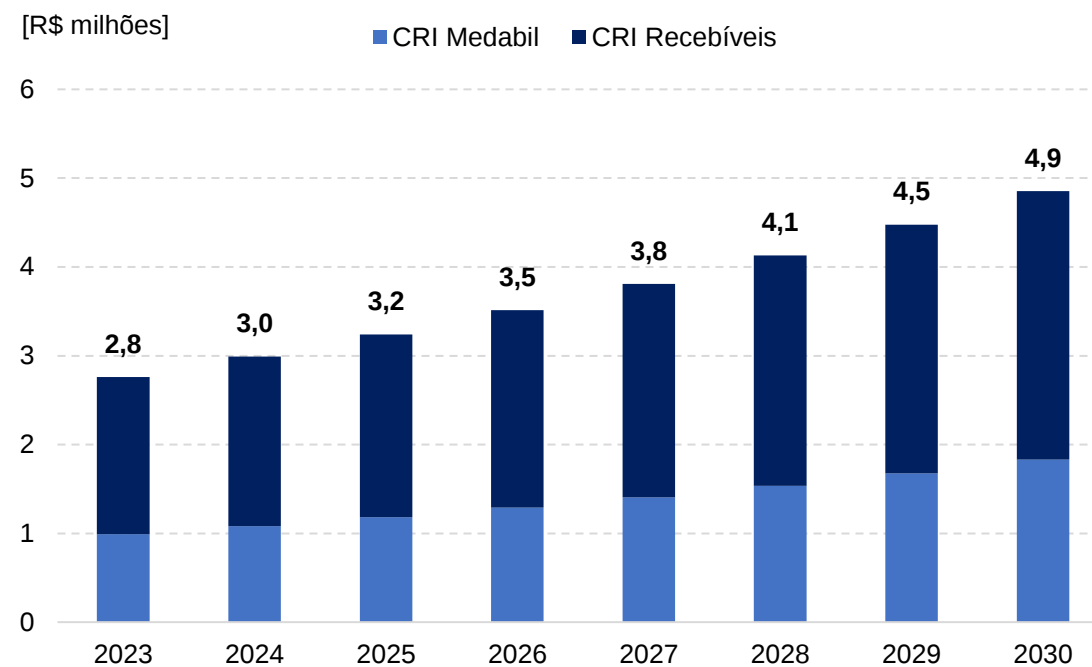
ZAVITCAPITAL

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

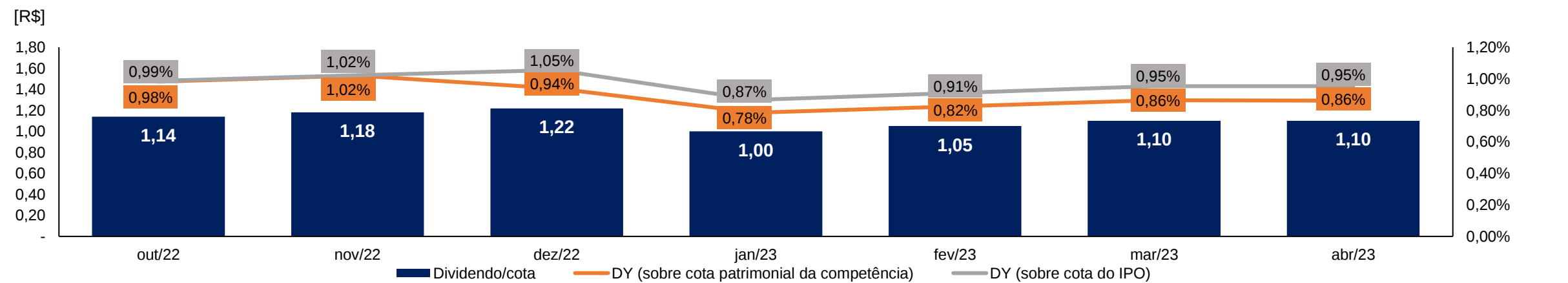


DRE Gerencial (Regime de Caixa)

Em R\$ milhares

Demonstração de Resultados	abr/23	R\$/cota ^{1 2}	Acum. 1S 2023	Acum. 1S 2023 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	1.547	1,67	5.953	6,43
Despesas Operacionais	(79)	(0,09)	(340)	(0,37)
Outras Despesas	(53)	(0,06)	(201)	(0,22)
Despesas - Total	(133)	(0,14)	(541)	(0,58)
Resultado Operacional	1.414	1,53	5.412	5,84
Receitas Financeiras Líquidas	48	0,05	424	0,46
Despesas Financeiras	(364)	(0,39)	(1.451)	(1,57)
Resultado Financeiro Líquido	(316)	(0,34)	(1.026)	(1,11)
Lucro Líquido	1.098	1,19	4.385	4,73
Resultado Distribuído	1.019	1,10	3.938	4,25
Reserva de Lucro	79	0,09	608	0,66

Distribuições Mensais



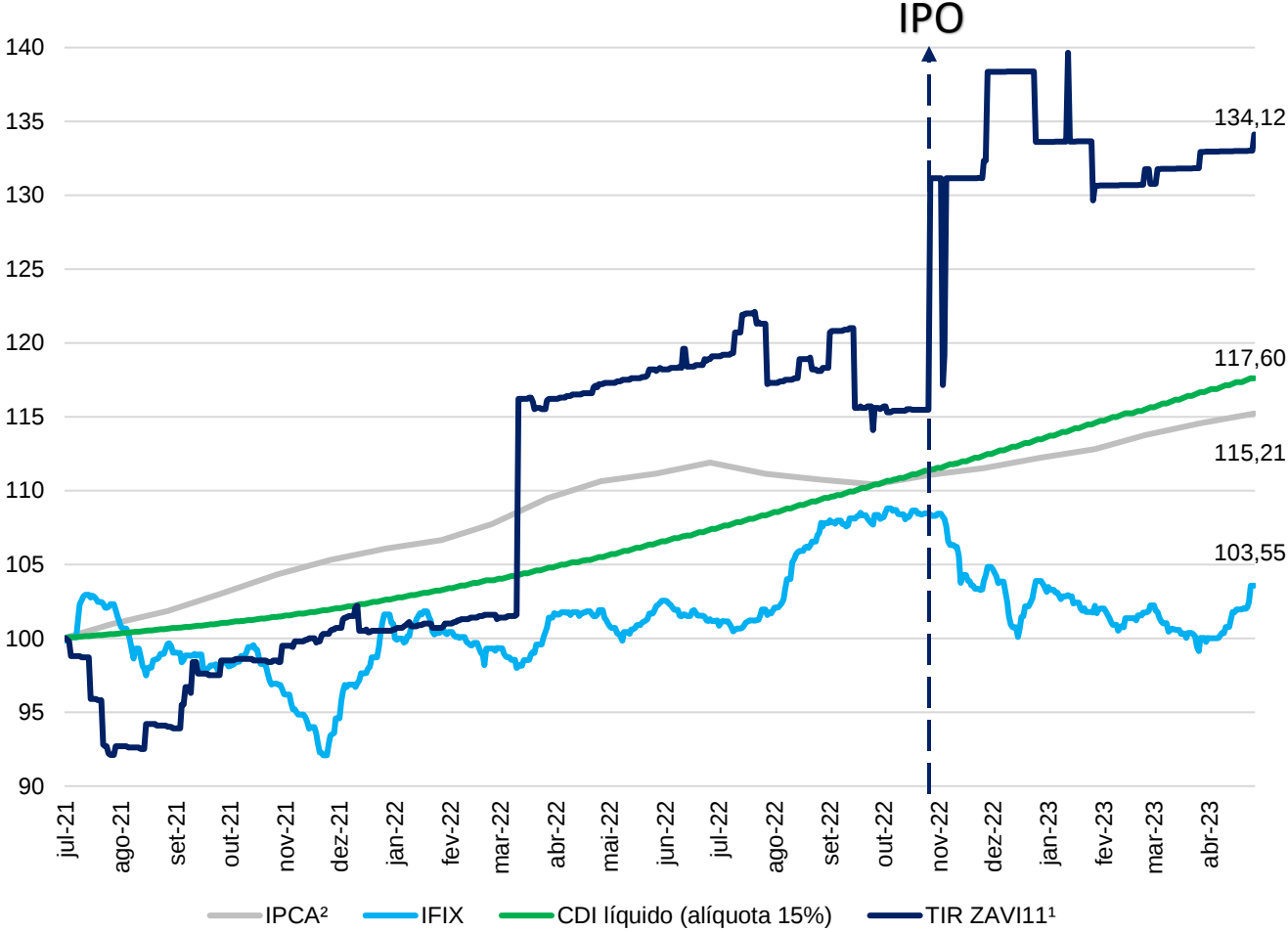
Fonte: Zavit Capital e Administrador.
Notas: ¹Cálculos por cota considera 926.518 cotas, conforme data base de abril. ²Em abril houve o reconhecimento do pagamento adiantado de aluguel do inquilino Souza Cruz que gerou uma receita de locação maior.

Performance do Fundo

Comparativo de Performance

Performance

Base 100 na abertura do fundo em 07/2021



Comparativos

Performance	Abril 2023	Acumulado 2023	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR) ¹	0,90%	0,19%	16,40%	34,12%
IFIX	3,52%	-0,31%	-4,48%	3,55%
CDI Líquido	0,80%	3,64%	5,90%	17,60%
IPCA ²	0,57%	2,68%	3,95%	15,21%

Indicadores

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

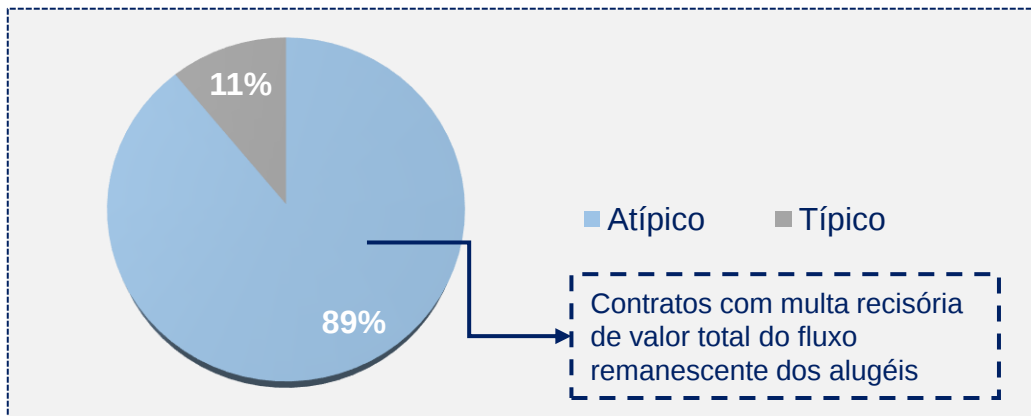


Indicadores de Receita

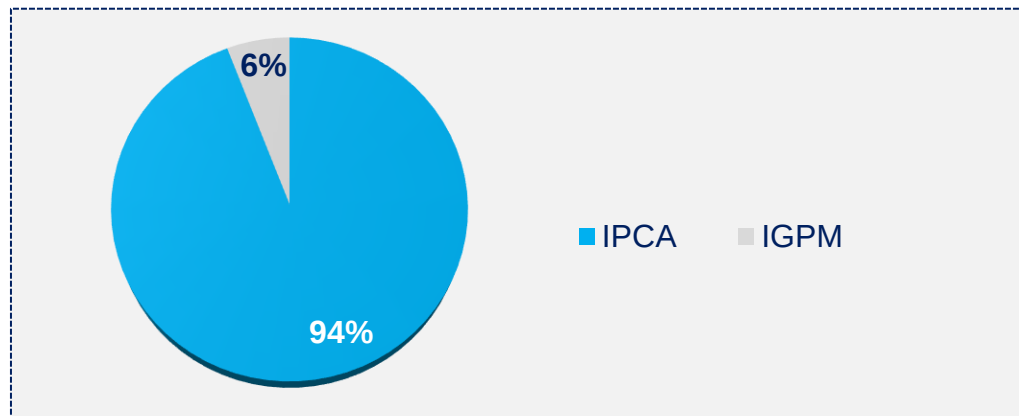
Breakdown da Receita

ZAVITCAPITAL

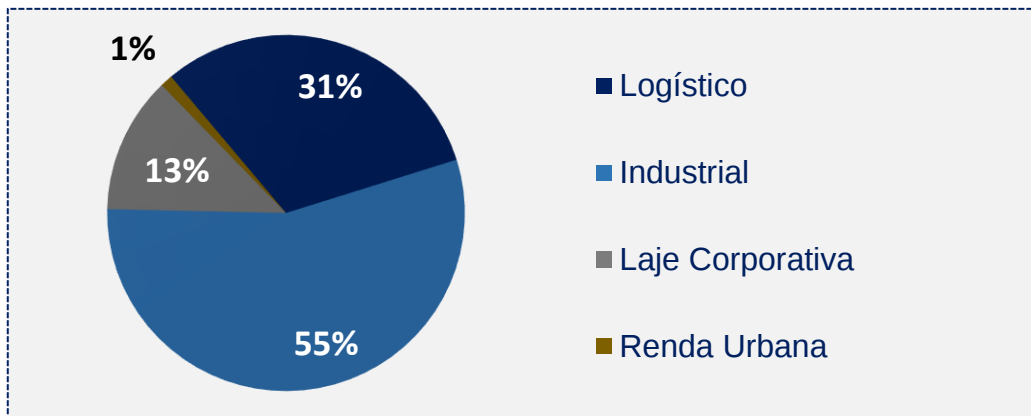
Receita por modalidade de contrato



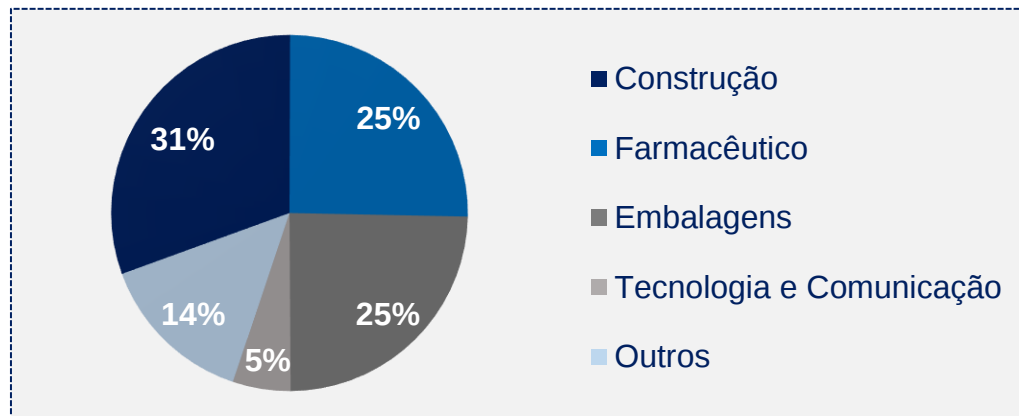
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino



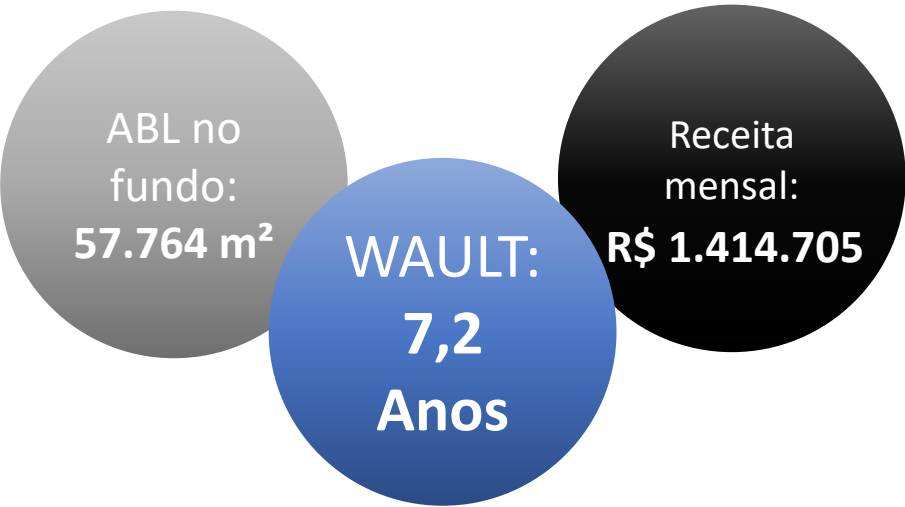
Os contratos atípicos são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”). O artigo explicita que nessa modalidade de contrato pode ser convencionada à renúncia do direito de revisional, bem como cumprir a multa convencionada em caso de rescisão antecipada, que pode prever até o pagamento do somatório dos aluguéis remanescente do contrato. Este tipo de contrato é comumente utilizado em operações de Built to Suit e Sale&Leaseback.

Contratos Convencionais		Contratos Atípicos
Prazo Usual de Locação	3 – 5 anos	Acima de 10 anos
Risco de Ação Revisional ¹	A cada 3 anos	Não há
Multa por Rescisão Antecipada Usual	3 aluguéis	100% do saldo do contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Tipicamente inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

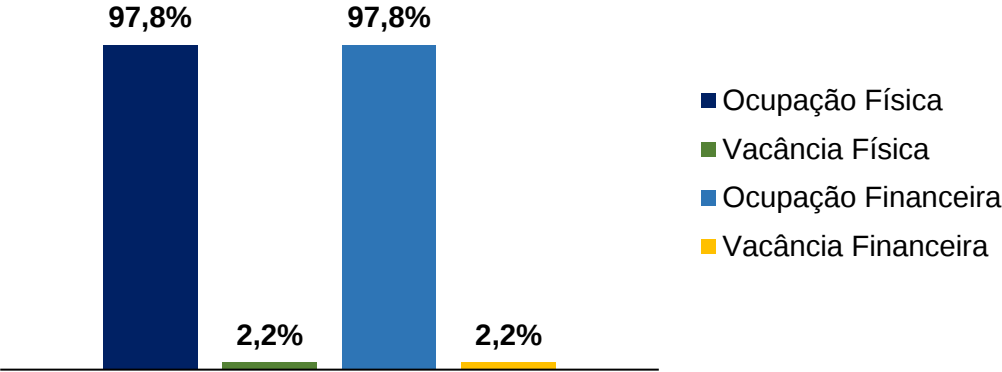
Indicadores Operacionais

Características dos Ativos

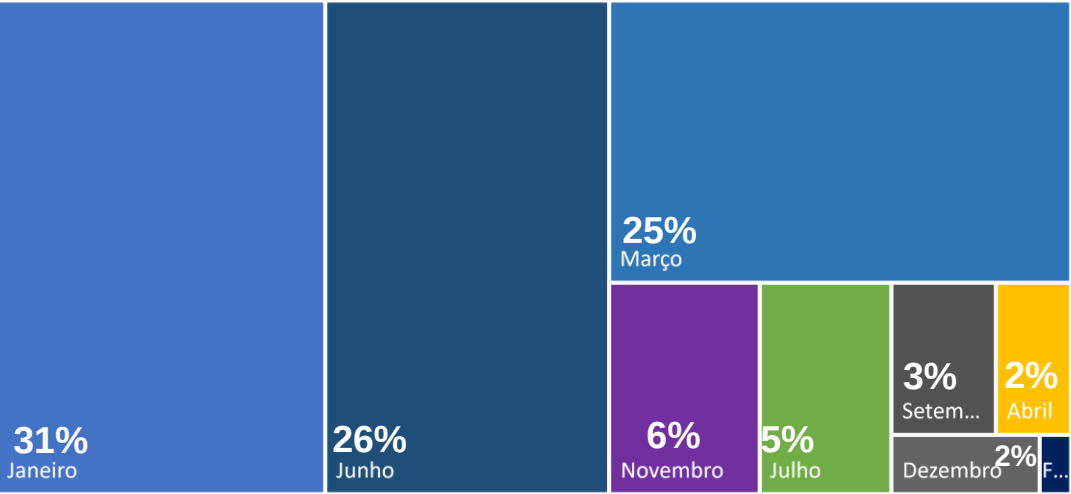
Dados operacionais



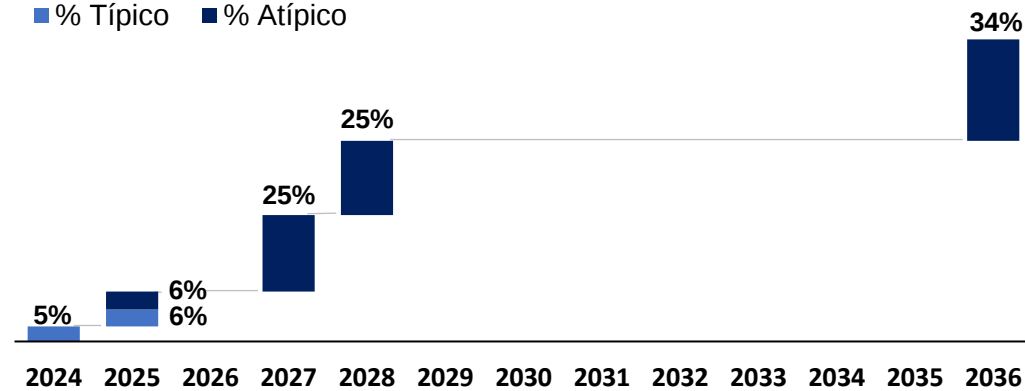
Ocupação



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



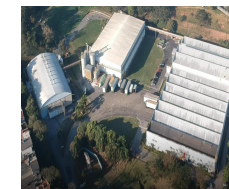
1 Nissei

- **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



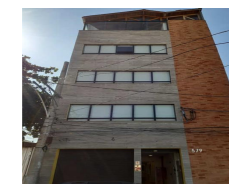
4 Medabil

- **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 (%)	25,3%
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 (%)	6,0%
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 (%)	24,6%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	4,9 anos



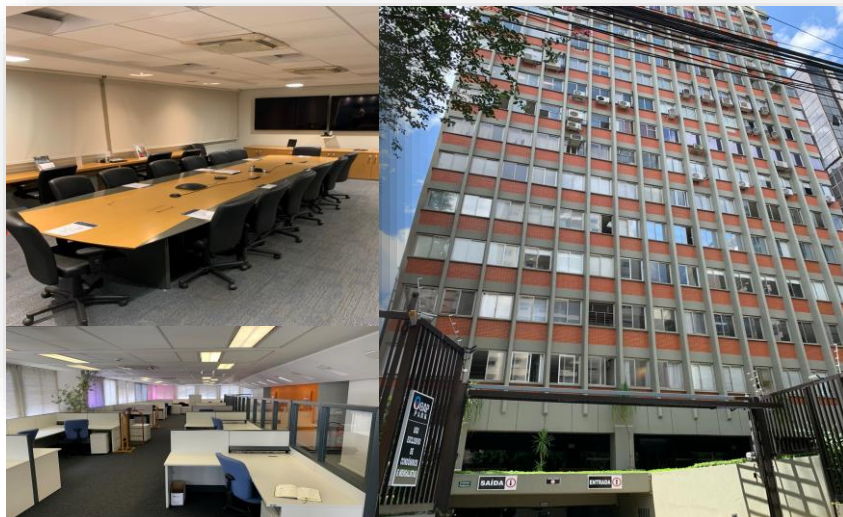
Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	30,6%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	13,7 anos

Portfólio

Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%)	9,4%
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 (%)	3,0%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	13,4 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	1,1%
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

Notícias e Entrevistas

Os gestores da Zavit, Daniel Alouan e Eduardo Magalnic, participaram de entrevista com Diogo Arantes do canal **FII Fácil** no Youtube. Na entrevista foi apresentado o background dos gestores, bem como estratégias e visão de investimentos do grupo para o ZAVI11.

Nos dias 06 e 12 de abril, a Zavit foi destaque no **Money Times**, **Info Money** e **Monitor de Mercado** sobre o Fato Relevante divulgado da nova aquisição do ZAVI11.

MONEYTIMES

Fundo imobiliário quer investir bolada em galpão logístico

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

InfoMoney

ZAVI11 vai comprar galpão por R\$ 50 mi

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

MONITOR
do mercado

Fundo imobiliário ZAVI11 anuncia a aquisição de galpão logístico de 35 mil metros quadrados

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

ZAVIT CAPITAL

Entrevista no FII Fácil: FII Fácil Entrevista | Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11

A YouTube video thumbnail for an interview. At the top, it says 'LIVE' in red with a play button icon, followed by 'FII FÁCIL ENTREVISTA:'. Below this, the 'ZAVIT CAPITAL' logo is visible. The main part of the thumbnail features three circular portraits of the interviewees: Eduardo Magalnic, CFA (ZAVIT), Daniel Alouan, CFA (ZAVIT), and Diogo Arantes (FII Fácil). At the bottom left, it says 'Assista via YouTube Canal FII Fácil'. At the bottom right, it says 'TERÇA-FEIRA, 18/04 ÀS 19H'.

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

Comunicação

Zavit na mídia

ZAVITCAPITAL

Notícias e Entrevistas

No dia 18 de abril, o ZAVI11 foi destaque em reportagens do **Info Money** e **Monitor de Mercado** nas quais **destacaram a recomendação** da casa de análise **Levante** para a compra de cotas do fundo.

InfoMoney

Levante recomenda compra de cotas do ZAVI11

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

MONITOR
do mercado

Reavaliação de ativos beneficia fundo imobiliário ZAVI11, dizem analistas

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

Ainda no dia 26 de abril, nosso gestor Daniel Alouan foi destaque em entrevista para o **Monitor de Mercado**, no qual contribuiu para apresentar suas perspectivas para o mercado de lajes corporativas.

MONITOR
do mercado

O mercado de lajes corporativas voltou, mas nem todos podem comemorar

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

Relatório da Levante:



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

Comunicação

Zavit na mídia

ZAVIT CAPITAL

Notícias e 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

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.