

ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 40.575.940/0001-23

FATO RELEVANTE

O **ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 40.575.940/0001-23 (“**Fundo**”), vem, por sua administradora fiduciária **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Administradora**”), vêm, por meio deste Fato Relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Na presente data, o **Fundo** celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“**PVC**”) com o fundo de investimento **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.614.291/0001-00 (“**Vendedor**”), cujo objeto consiste no compromisso de venda dos imóveis listados abaixo, desde que superadas as condições precedentes:

- (i) imóvel objeto da matrícula nº 62.763, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo, situado na Rodovia do Contorno Norte, nº 305, Roça Grande, Colombo – PR locado à **FARMÁCIA E DROGARIA NISSEI S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 79.430.682/0001-22 (“**Imóvel Nissei**”);
- (ii) imóvel objeto da matrícula nº 80.045 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, situado na Avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas, Guarulhos – SP locado à **COPOBRAS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.210.400/0001-10 (“**Imóvel Copobrás**”); e
- (iii) fração ideal de 21,30% do imóvel objeto da matrícula nº 69.742 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis, situado na BR 153, nº 3469, Zona Urbana, Anápolis - GO, relativa ao galpão logístico locado à **CIA. HERING S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.876.950/0001-71 (“**Imóvel Hering**” que, em conjunto com o **Imóvel Nissei** e com o **Imóvel Copobrás** serão doravante designados por “**Imóveis**”).

São condições precedentes da **PVC** a: (i) conclusão da diligência jurídica e técnica nos Imóveis; e a (ii) apresentação da renúncia expressa e/ou decurso do prazo do exercício do direito de preferência, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 8.425/91 (“**Condições Precedentes**”).



Superadas as **Condições Precedentes**, o **Fundo** pagará ao **Vendedor** pela compra dos **Imóveis** o valor total de **R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)** (“**Valor Total da Transação**”) a serem pagos da seguinte forma:

- (i) **R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)** a serem pagos até a data de 20 de setembro de 2022, sendo: (i) parte do valor correspondente à quitação integral do **Imóvel Nissei** e **Imóvel Copobrás** momento em que serão outorgadas as respectivas escrituras definitivas de compra e venda; e (ii) parte do valor será correspondente ao sinal do **Imóvel Hering** (“**1ª Parcela**”);
- (ii) **R\$ 21.100.000,00 (vinte e um milhões e cem mil reais)** a serem pagos até a data de 20 de janeiro de 2023, mediante a outorga da escritura do **Imóvel Hering**, que será lavrada com cláusula resolutiva para garantia do saldo final (“**2ª Parcela**”); e
- (iii) **R\$ 17.900.000,00 (dezessete milhões e novecentos mil reais)** a serem pagos até a data de 20 de dezembro de 2023, a título de quitação do Imóvel Hering e baixa da condição resolutiva da escritura (“**3ª Parcela**” que, em conjunto com a **1ª Parcela** e **2ª Parcela** “**Parcelas**”), sendo que os valores da **3ª Parcela** serão corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“**IPCA**”), desde o pagamento da **2ª Parcela** até a efetiva data de pagamento.

Parte do valor de aquisição será pago através de operação de securitização.

É projetado um incremento mensal de R\$ 0,58 por cota.

Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas

São Paulo, 26 de agosto de 2022.

ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

