

FATO RELEVANTE

A **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”) e **ZAVIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1800 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.136.258/0001-92, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **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 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:

Nos termos do Fato Relevante divulgado em 06 de abril de 2023, com o cumprimento das condições resolutivas acordadas no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Sob Condições Resolutivas e Outros Pactos (“PVC”), o Fundo celebrou, na data de hoje, a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos (“Escritura”) com a Alvoar Látceos S.A, 5º maior laticínio do país. Concomitante à Escritura, foi assinado contrato de locação atípico de 15 anos com a própria vendedora em transação de Sale&Leaseback, cujo objeto é o principal centro de distribuição da empresa, que conta com área bruta locável de 35.127,93 m², e área de terreno de 116.907,86 m² (“Imóvel”). O Imóvel está localizado no município de Lagoa da Prata, Minas Gerais, com localização estratégica para empresa considerando a relevância da bacia leiteira da região e a proximidade do Imóvel para as fábricas da companhia.



O valor da aquisição foi de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o qual foi quitado integralmente à vista na data de hoje, sendo que R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) foram pagos através de operação de securitização e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) foram pagos com recursos do caixa do Fundo.



O Imóvel tem perfil logístico, focado na armazenagem e distribuição dos produtos da companhia. O mesmo conta com docas elevadas, piso reforçado, amplo pátio de manobra e mezanino administrativo.

O Imóvel

Imagens do Ativo



ZAVIT CAPITAL

O Imóvel

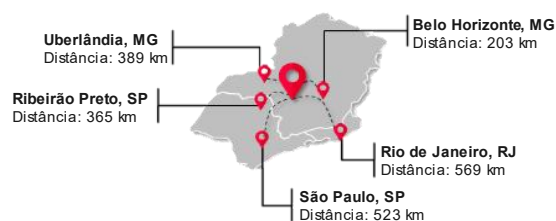
Especificações

Ativo	Centro de Distribuição da Alvoar
Endereço	Lagoa da Prata, MG
Área do Terreno	116.907,86 m ²
Área Construída	35.127,93 m ²
Fábricas da Alvoar	3,5 km de distância da principal fábrica da Alvoar em Lagoa da Prata
Potencial para Expansão	Potencial construtivo remanescente estimado em 50.000 m ²

Distribuição da área construída

6.473 m ² Galpões 1 e 2	6.602 m ² Galpões 3 e 4	7.902 m ² Galpões 5 e 6
8.314 m ² Galpões 7 e 8	2.610 m ² Galpão 9	687 m ² Câmara Fria
1.889 m ² Interligações	650 m ² Demais Edificações	

Localização



ZAVIT CAPITAL



(11) 3030-7177



vortx.com.br

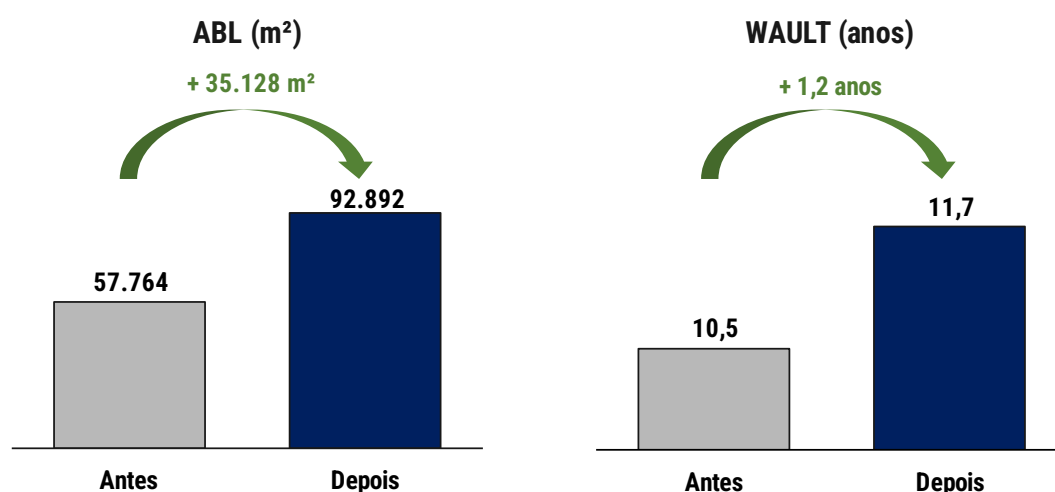


Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Ao se comparar os indicadores do fundo antes e após a transação, é possível visualizar um aumento expressivo de área locável detida pelo fundo, bem como a majoração do prazo médio dos contratos e o percentual de atipicidade da receita do Fundo:

Comparativo ZAVI11 antes e após a transação

Dados operacionais

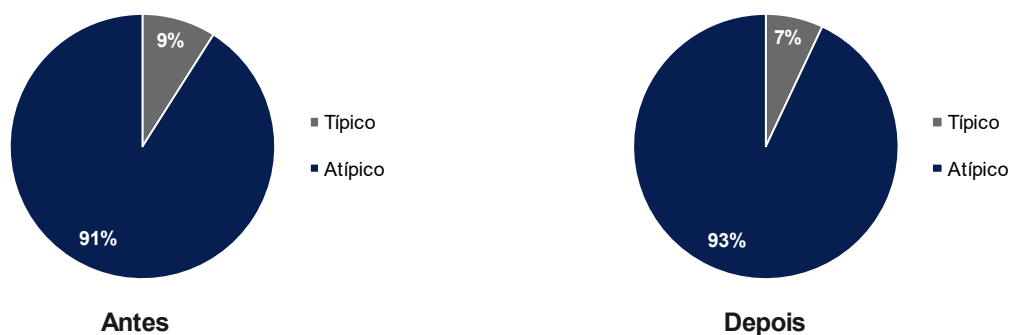


ZAVIT CAPITAL

Comparativo ZAVI11 antes e após a transação

Percentual da receita

Modalidade de Contrato



ZAVIT CAPITAL



(11) 3030-7177



vortx.com.br



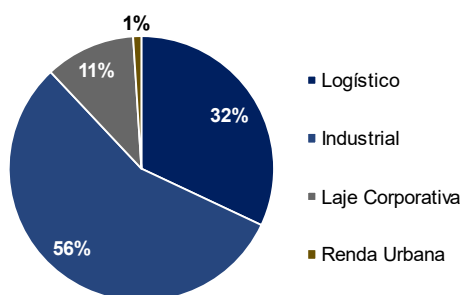
Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Além disso, com a nova aquisição, o Fundo passa a ter maior exposição à imóveis de perfil logístico, bem como uma maior diversificação de sua receita à setores e inquilinos.

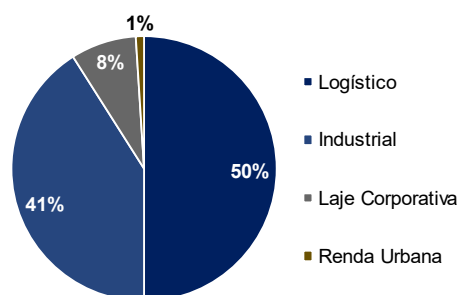
Comparativo ZAVI11 antes e após a transação

Percentual da receita

Perfil dos Ativos



Antes



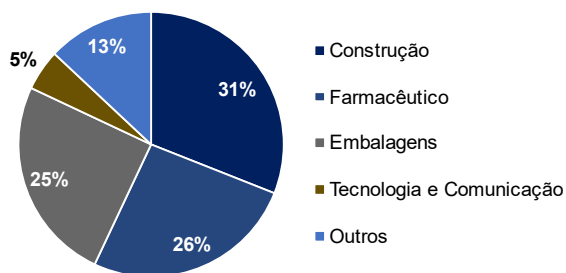
Depois

ZAVIT CAPITAL

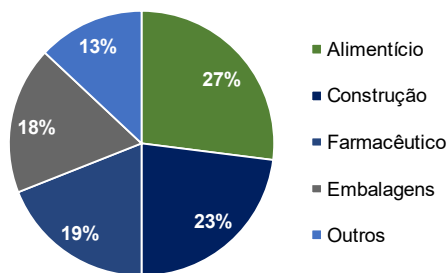
Comparativo ZAVI11 antes e após a transação

Percentual da receita

Perfil dos Inquilinos



Antes



Depois

ZAVIT CAPITAL



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Em caso de dúvidas ou solicitações, entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores através do endereço eletrônico **ri@zavit.com.br**.

São Paulo, 27 de junho de 2023.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP