

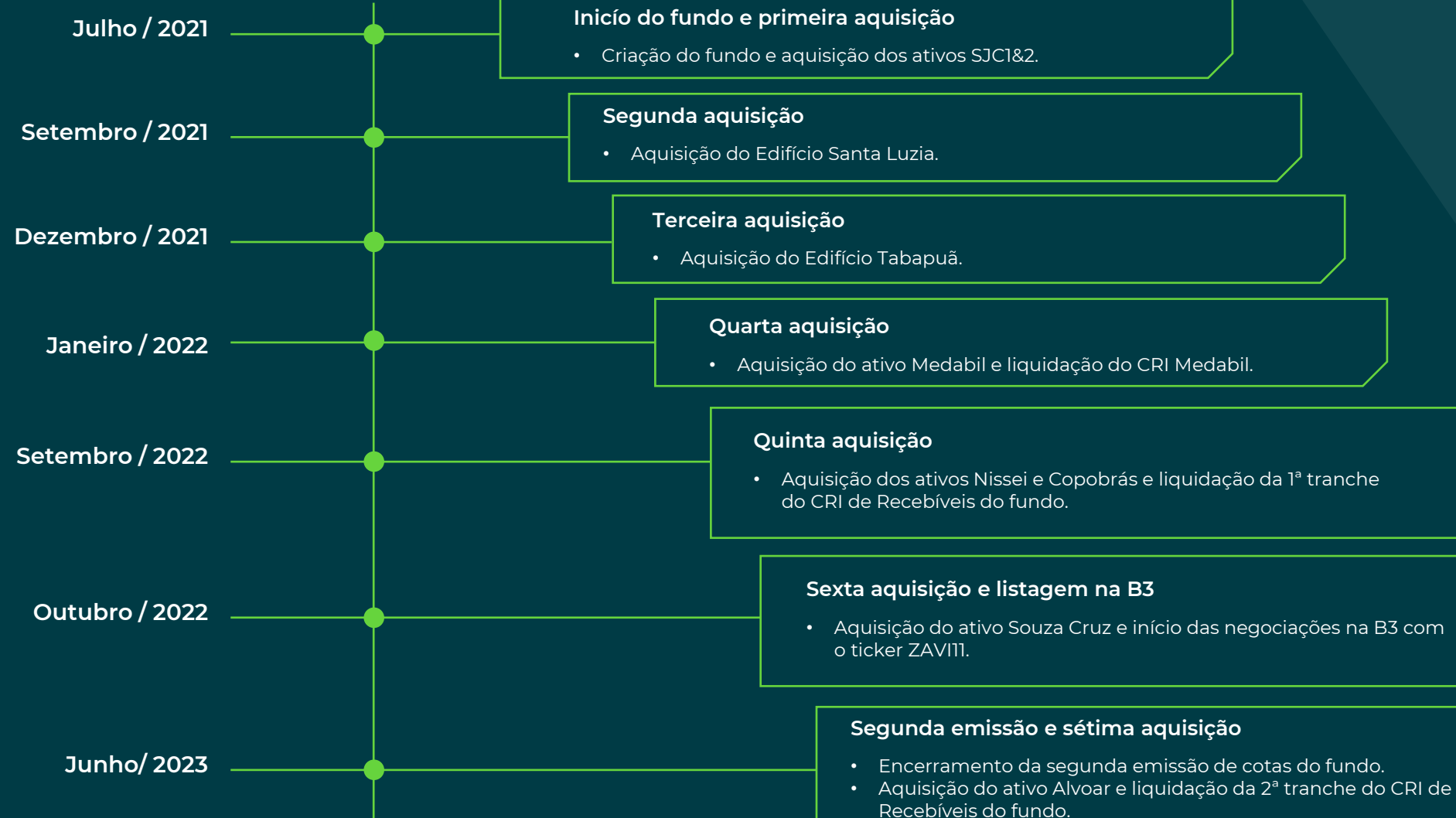
The logo for Zavit Real Estate Fund | ZAVI11, consisting of a green outline of a house shape.

**Zavit Real Estate Fund | ZAVI11**

Relatório Gerencial  
Agosto de 2023

# Histórico ZAVIII

TIMELINE





### 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 **todo território nacional**.

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



Notas: <sup>1</sup>Com base na cota patrimonial data base 31/08/2023.

<sup>2</sup>Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 31/08/2023.

### Dados Gerais

<b>Início do fundo:</b> 05/07/2021	<b>Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:</b> R\$ 158.779.618,00
<b>Administradora:</b> Vórtx DTVM	<b>Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>:</b> R\$ 135,32
<b>Gestora:</b> Zavit Gestão de Recursos LTDA	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>2</sup>:</b> R\$ 148.084.969,62
<b>Código de Negociação:</b> ZAVI11	<b>Valor de Mercado da Cota<sup>2</sup>:</b> R\$ 126,21
<b>Periodicidade de Rendimentos:</b> Mensal	<b>Dividendos do mês:</b> R\$ 1,16 / cota
<b>Quantidade de Emissões:</b> 2	<b>Dividend Yield<sup>2</sup>:</b> 11,03 % a.a.
<b>Taxa de Adm/Gestão:</b> 1,25% a.a.	<b>Área Bruta Locável:</b> 92.892,40 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de Performance:</b> 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	<b>WAULT:</b> 11,6 anos

## Eventos do Mês

Zavit Real Estate Fund | FII



### Comentários do Gestor:

**Sobre o Fundo:** O Zavit Real Estate Fund FII foi **constituído em julho de 2021** e operou em seu início como fundo fechado para investidores profissionais e com *funding* proprietário. Objetivando oferecer ao mercado em geral a estratégia 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 esse 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 **adquisições 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\$500 milhões de reais em transações**, tanto via *equity* como dívida, nos mais diversos formatos e veículos.

**Rendimentos:** No dia 31/08, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 1,16/cota**, provisionados para pagamento no dia 15/09. A distribuição representa um **dividend yield de 0,92% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado** secundário (R\$ 126,21) em 31/08, ou ainda **0,86% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 31/08 (R\$ 135,32).



## Eventos do Mês

### Nova locação Ed. Tabapuã – Laje 492m<sup>2</sup>

Em agosto foi firmado **novo contrato de locação** para 100% de uma laje do Ed. Tabapuã. O contrato tem **prazo de 84 meses**, firmado em **caráter atípico** sem possibilidade de revisional para as partes e multa rescisória baseada no valor despendido na reforma. Ressalta-se que houve um **aumento de 119,27% do valor da locação por metro quadrado** em relação ao preço pago pelo inquilino anterior. A obra foi pactuada no modelo de *turn-key*, e iniciou-se no mês de setembro, com **prazo de 90 dias para conclusão**. O impacto gerado no fundo foi uma **redução de 0,53% na vacância global** e a **ocupação de 100% da participação do fundo no Ed. Tabapuã**. Destaca-se que, hoje, a **vacância passa a representar apenas 0,81% do portfólio do fundo**.

Mais detalhes sobre a locação podem ser conferidos no fato relevante nesse link. 

Ed. Tabapuã



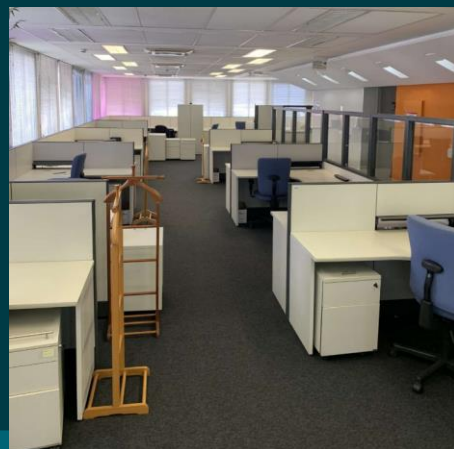
Total da obra 100%

Projetado 3%

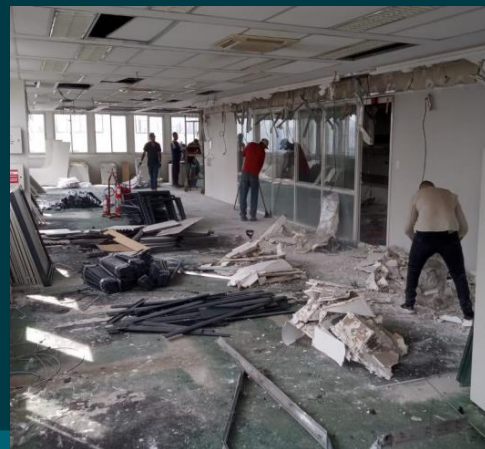
Realizado 5%

Obra

Laje antes da reforma



Status atual da obra (1ª semana)



Projeto Final (10ª semana)



## Gestão de Ativos

Ed. Tabapuã



### Projeto Turn-Key - Finalização da Obra – Laje 246m<sup>2</sup>

Foi finalizada, conforme o cronograma, a obra de *turn-key* referente ao contrato de locação firmado em junho deste ano. O contrato, atípico e com prazo de 72 meses, foi pactuado com valor de locação por metro quadrado 79% superior ao preço pago pelo inquilino anterior. Com a obra finalizada, o inquilino já está ocupando a laje normalmente e o fundo passa a receber o valor dos aluguéis, contribuindo para redução da vacância financeira em 0,6%. Ressalta-se que a obra foi finalizada dentro do prazo estabelecido.

Total da obra 100%

Projetado 100%

Realizado 100%



Mais detalhes sobre a locação podem ser conferidos no fato relevante nesse link. 

Antes

Depois





# Informações Financeiras

## ZAVI11

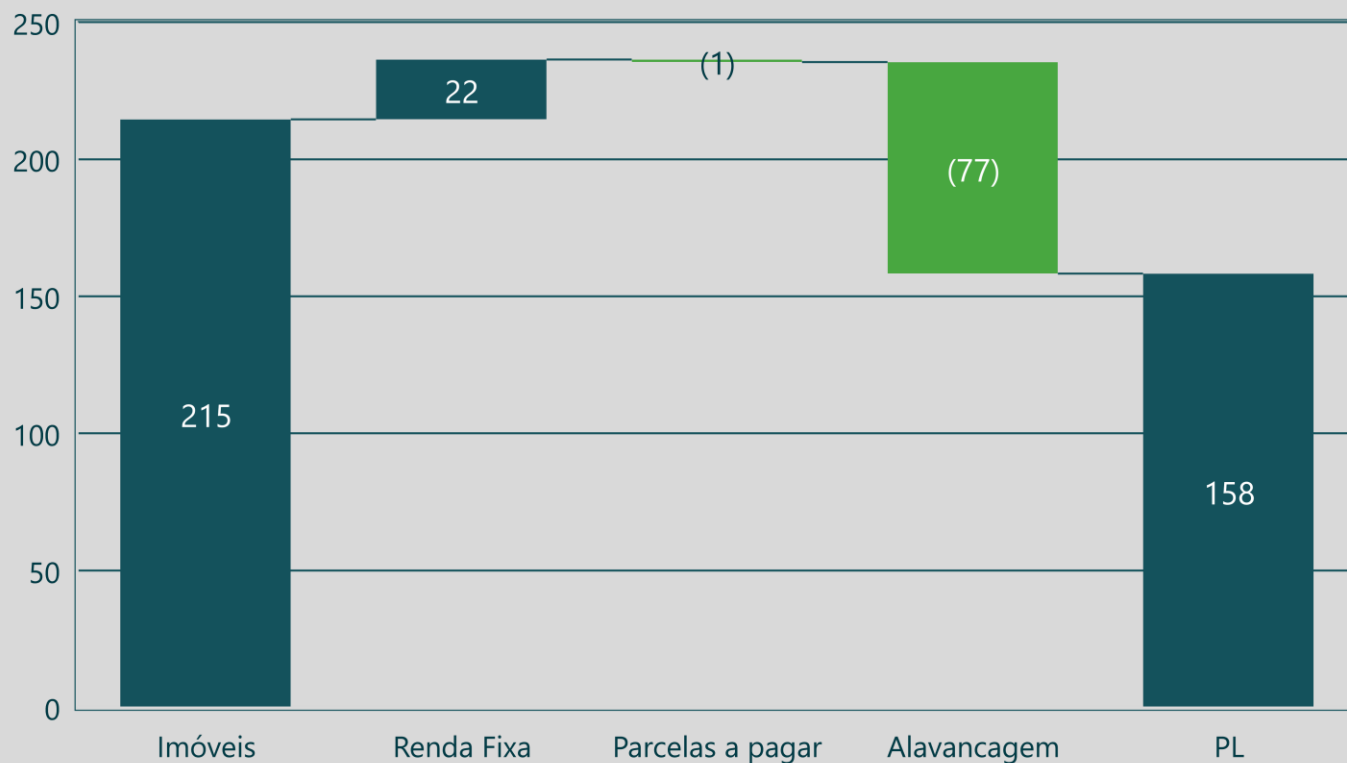


## Composição do Patrimônio Líquido

## Ativos, Retenções e Alavancagem



### Composição do Patrimônio Líquido



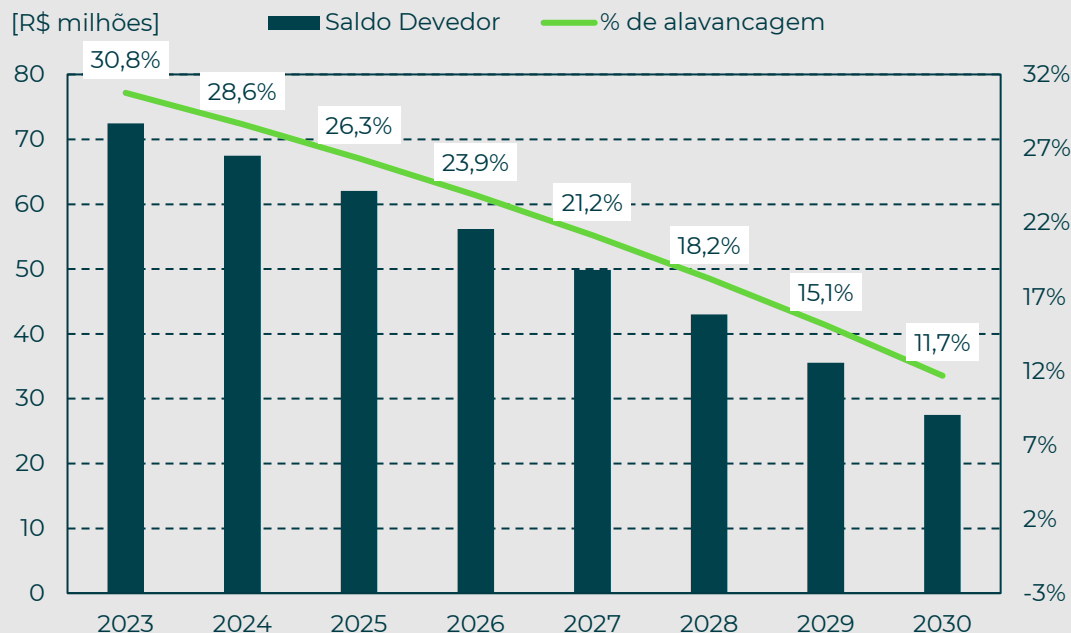
### Composição do Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, **R\$ 237 milhões em ativos**, com cerca de **91% 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\$22 milhões em liquidez**, com cerca de 38% alocado em compromissadas, 49% em LCIs e 13% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, **77 milhões em alavancagem**, sendo cerca de 36% referente à operação de securitização do ativo Medabil e 64% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

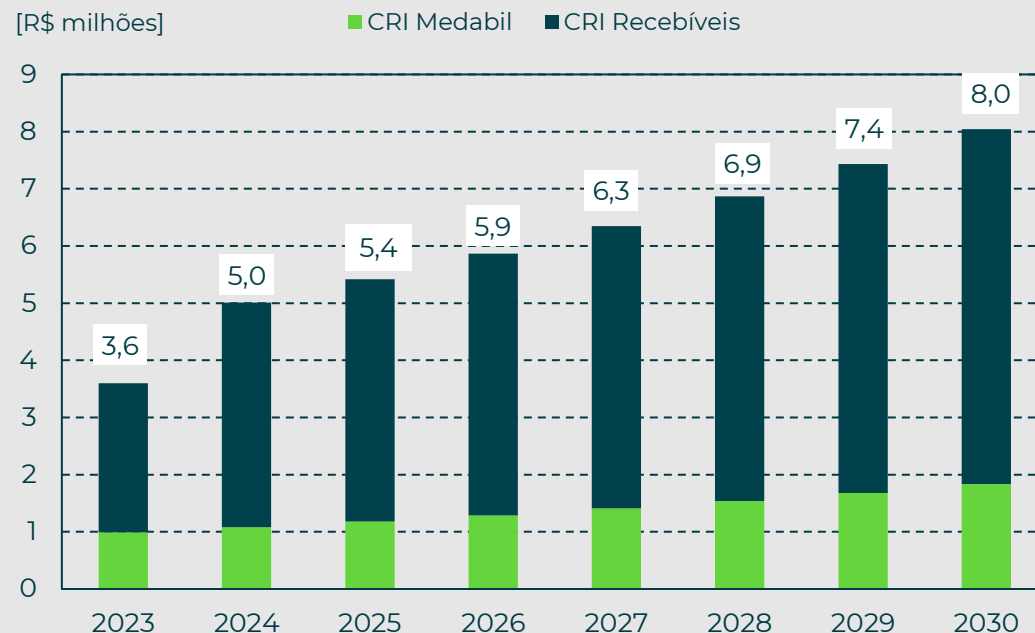


O fundo opera com dívida em situações nas quais é possível espelhar o comportamento do ativo na respectiva alavancagem e **lastreado em contratos atípicos** com previsibilidade de fluxo e segurança no recebimento. Ressalta-se que a alavancagem é estruturada com **amortização e juros mensal (sem carência) que cabe dentro da geração de caixa do ativo lastro**.

### Evolução do saldo devedor<sup>1</sup> vs percentual de alavancagem



### Amortização anual programada



Fonte: Zavit Capital, Securitizadora e Administrador. Baseado na projeção da curva de dívida da securitizadora, que não considera projeção de inflação. <sup>1</sup>Saldo devedor projetado com base no último dia do ano



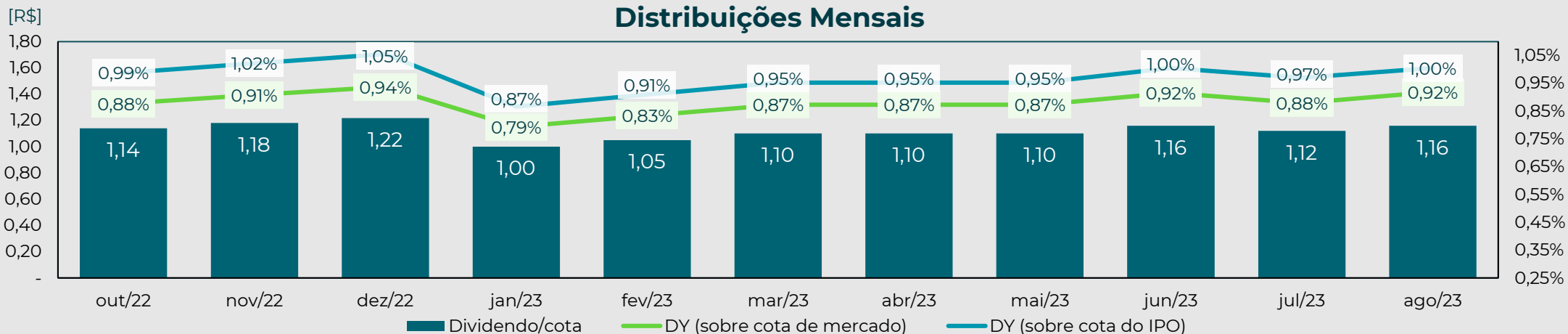
## DRE Gerencial (Regime de Caixa)

## Resultados e Distribuições



[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados	ago/23	R\$/cota <sup>1</sup>	Acum. 2S 2023	Acum. 2S 2023 R\$/cota <sup>1</sup>
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.998</b>	<b>1,70</b>	<b>4.106</b>	<b>3,50</b>
Despesas Operacionais	(167)	(0,14)	(242)	(0,21)
Outras Despesas	(23)	(0,02)	(161)	(0,14)
<b>Despesas - Total</b>	<b>(190)</b>	<b>(0,16)</b>	<b>(403)</b>	<b>(0,34)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.807</b>	<b>1,54</b>	<b>3.703</b>	<b>3,16</b>
Receitas Financeiras Líquidas	71	0,06	153	0,13
Despesas Financeiras	(518)	(0,44)	(926)	(0,79)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(447)</b>	<b>(0,38)</b>	<b>(773)</b>	<b>(0,66)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.360</b>	<b>1,16</b>	<b>2.930</b>	<b>2,50</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.361</b>	<b>1,16</b>	<b>2.675</b>	<b>2,28</b>
<b>Reserva de Lucro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>684</b>	<b>0,58</b>

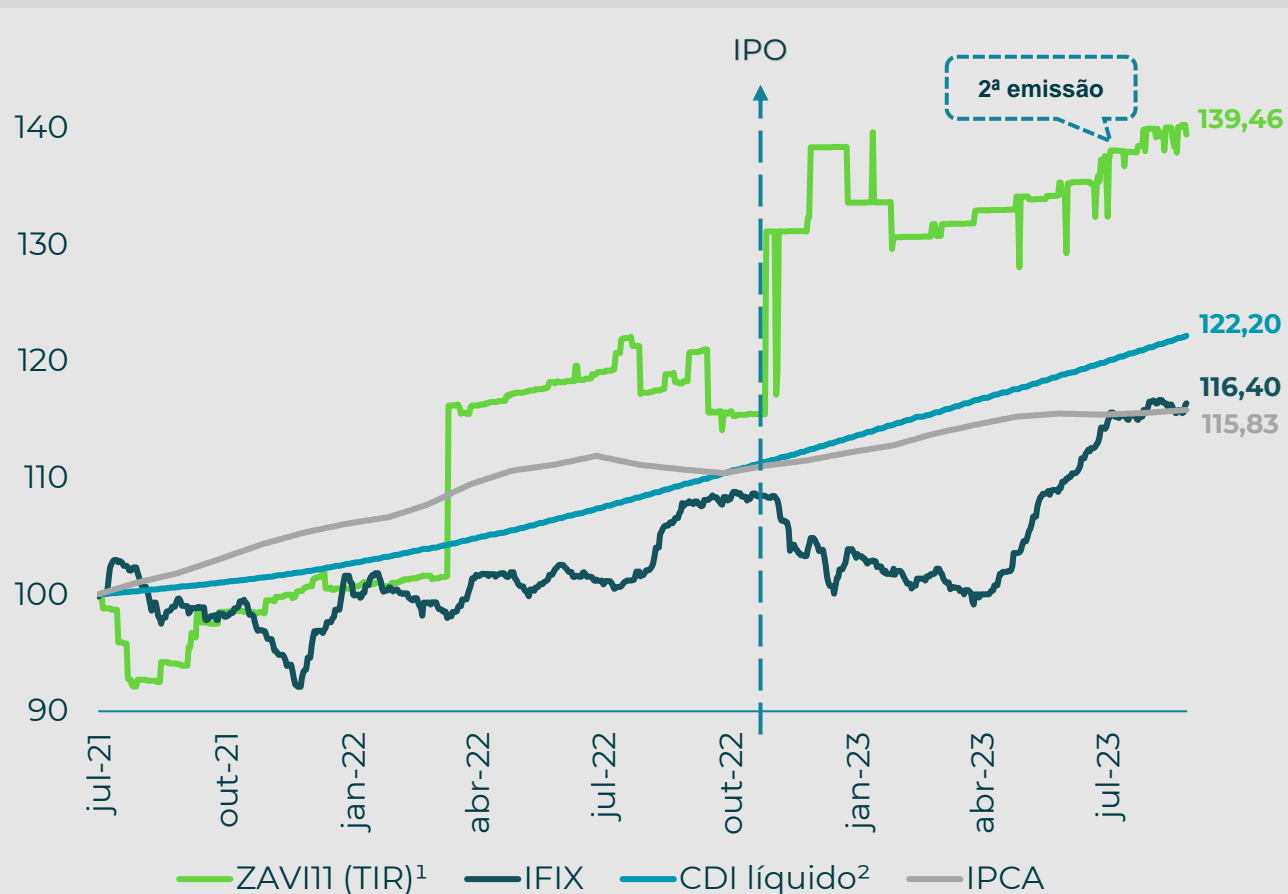


# Performance do Fundo

## Comparativo de Performance



Performance / (Base 100 na abertura do fundo em 07/2021)



### Comparativos

Performance	Agosto 2023	Acumulado 2023	Desde o IPO	Desde o início do fundo
<b>ZAVI11 (TIR)<sup>1</sup></b>	0,55%	4,40%	20,81%	39,46%
<b>IFIX</b>	0,74%	12,06%	7,13%	16,40%
<b>CDI líquido<sup>2</sup></b>	0,95%	7,69%	9,99%	22,20%
<b>IPCA</b>	0,23%	3,23%	4,51%	15,83%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: <sup>1</sup> TIR do ZAVI11 engloba variação da cota, rendimentos distribuídos e subscrição na 2ª emissão do fundo na mesma proporção da oferta  
<sup>2</sup> considera alíquota de 15%

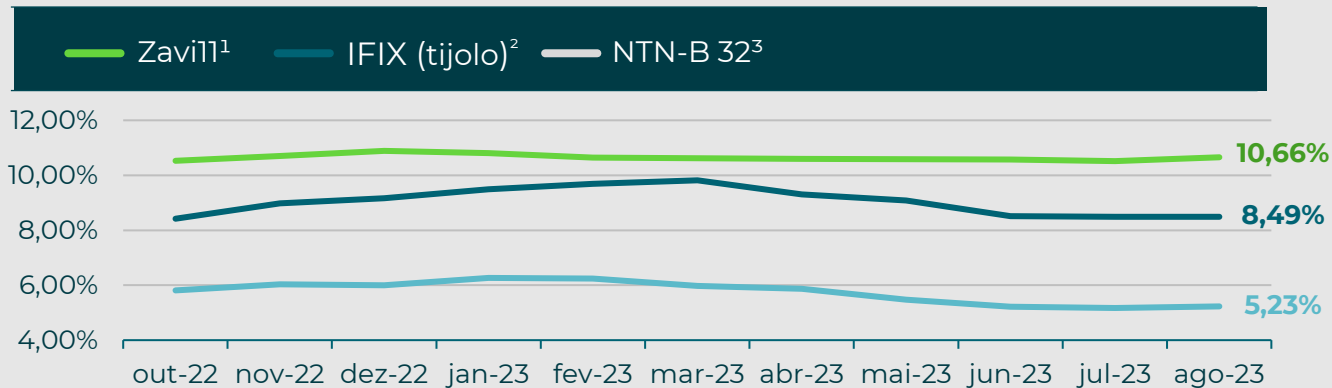


# Performance do Fundo

Yield e Liquidez



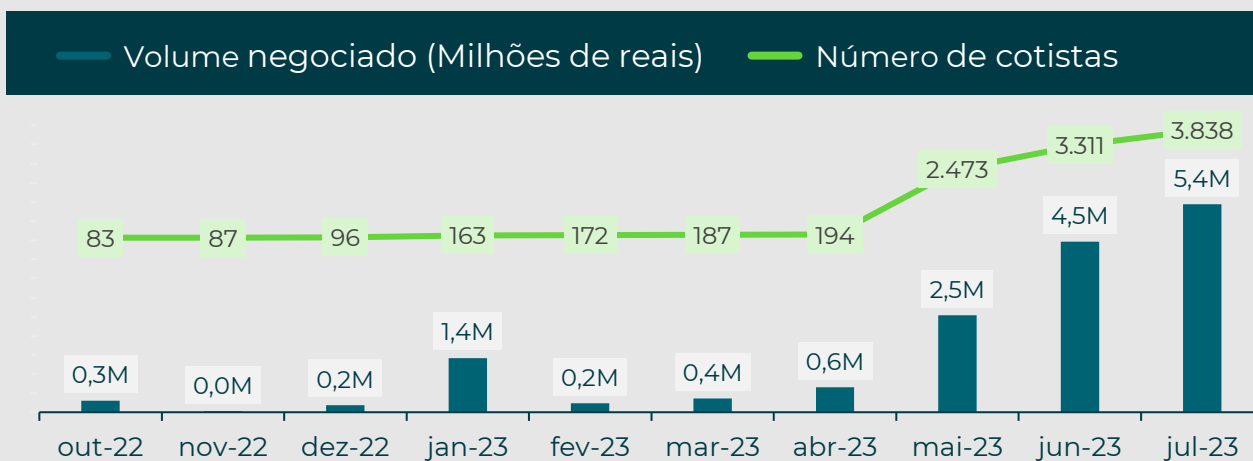
## Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



## Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
<b>ZAVI11</b>	10,66%	-
<b>IFIX (Tijolo)</b>	8,49%	217 bps.
<b>NTN-B 32</b>	5,23%	543 bps.

## Liquidez



Métrica	Agosto 2023	Acumulado 2023
<b>Presença em pregões</b>	100%	78%
<b>Crescimento de cotistas</b>	16%	4.311%
<b>Volume negociado</b>	R\$ 5,4 M	R\$ 15,3 M
<b>Giro (% do total de cotas)</b>	3,7%	11,3%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: <sup>1</sup>Dado que o fundo ainda não completou um ano de listagem, o yield anual foi calculado anualizando a média dos dividendos mensais distribuídos até o momento. <sup>2</sup>Cesta composta pelo DY de todos os fundos de tijolo que representavam mais de 1% do Ifix na data de 10/07/2023. <sup>3</sup>NTN-B 32 com juros semestrais.



# Indicadores

## ZAVI11

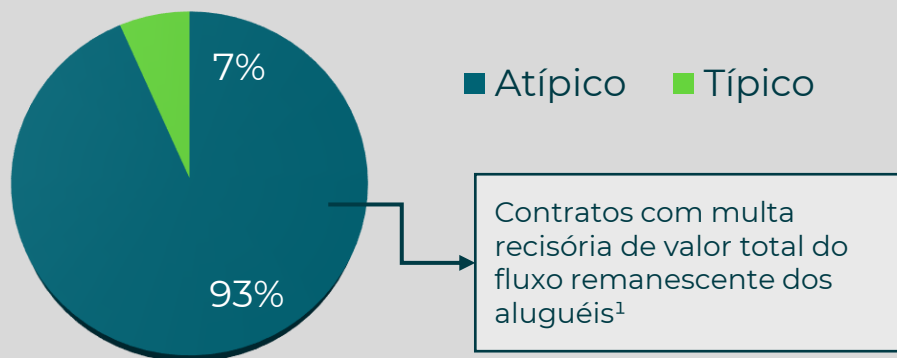


# Indicadores de Receita - Agosto

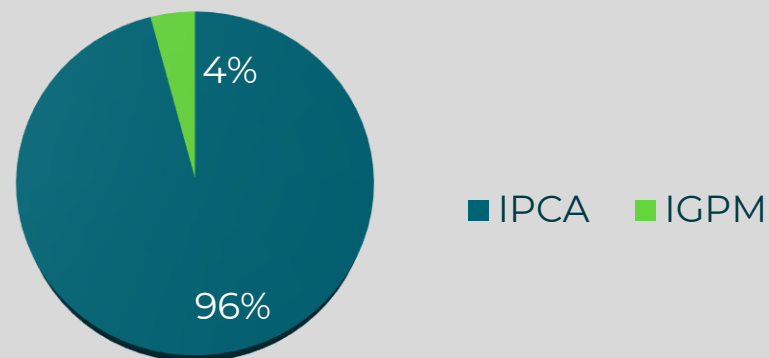
## Breakdown da Receita



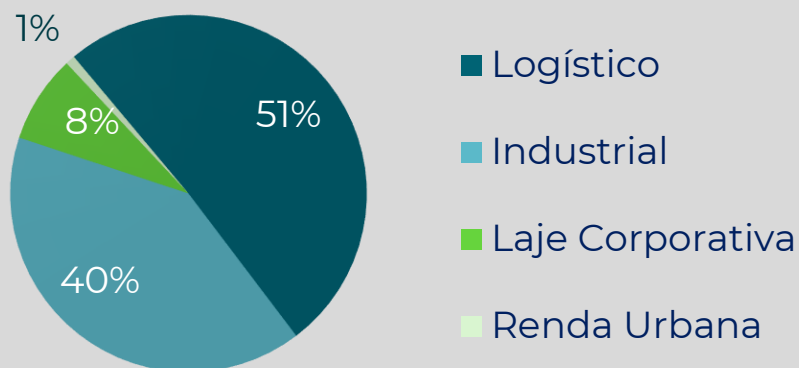
### Receita por modalidade de contrato



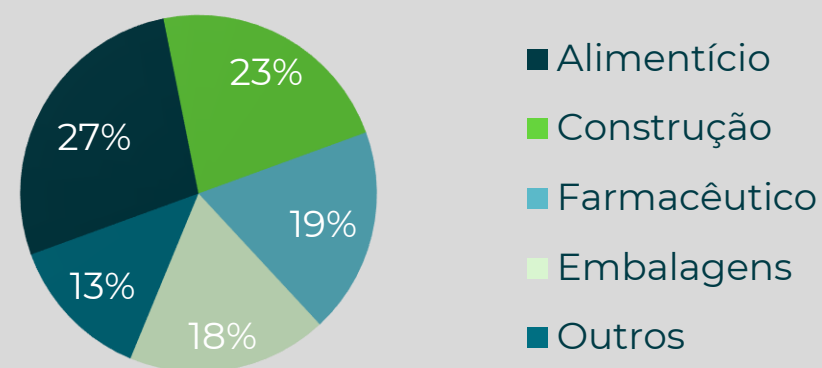
### Receita por índice de reajuste



### Receita por perfil de ativo



### Receita por segmento do inquilino





Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Nota: <sup>1</sup>Com exceção dos contratos Turn Key nos quais a multa rescisória é baseada no valor de obra da reforma.

# Contratos Atípicos

Diferencial



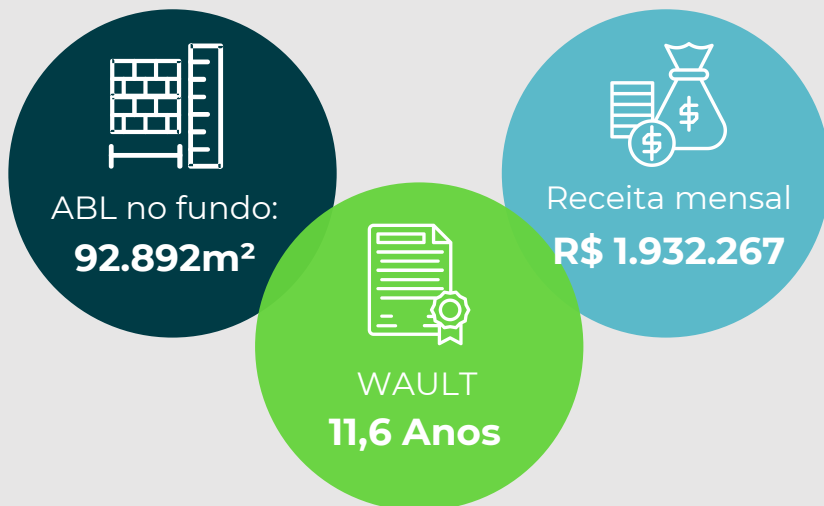
Os contratos atípicos são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”). O artigo explicita que nessa modalidade de contrato pode ser convencionada a renúncia do direito de revisional, bem como cumprir a multa convencionada 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**.

	 <b>Contratos Convencionais</b>	 <b>Contratos Atípicos</b>
Prazo Usual de Locação	3 – 5 anos	Acima de 10 anos
Risco de Ação Revisional <sup>1</sup>	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

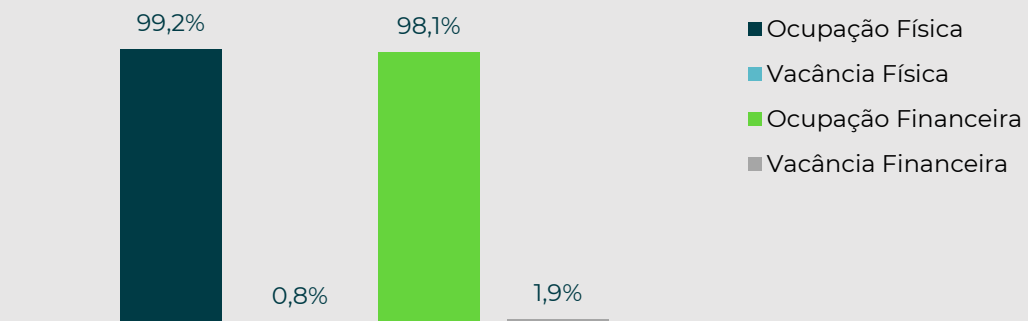


## Indicadores Operacionais

### Dados operacionais



### Ocupação

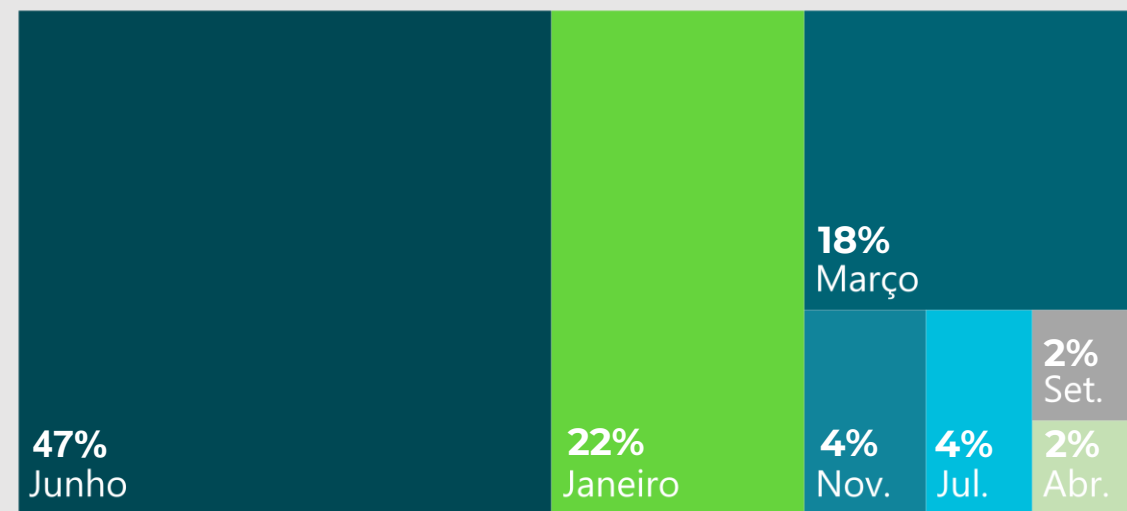


Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório.

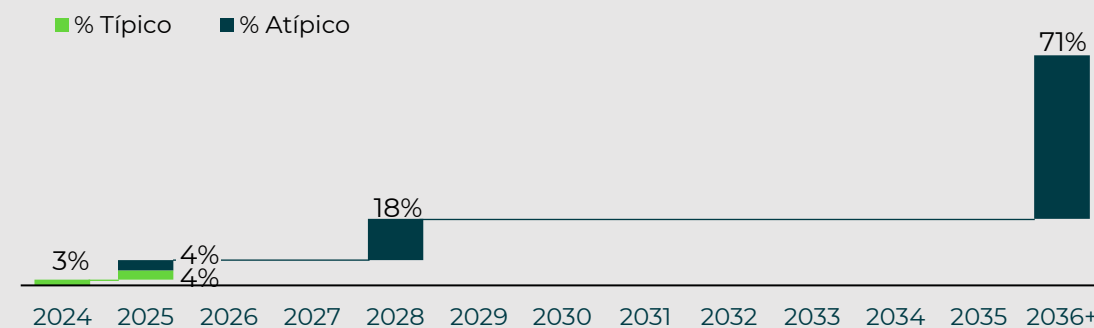
## Características dos Ativos



### Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



### Percentual de receita por ano de vencimento do contrato





**Portifólio**  
**ZAVI11**



## Distribuição Geográfica do Portifólio

## Localização dos ativos



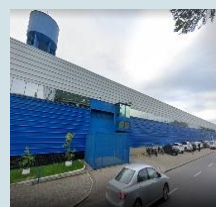
### 1º | Alvoar

- **Localização:** Lagoa da Prata/MG
- **ABL:** 35.127,93 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



### 2º | Nissei

- **Localização:** Colombo/PR
- **ABL:** 15.993,45 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



### 3º | Souza Cruz

- **Localização:** Porto Alegre/RS
- **ABL:** 3.515,77 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



### 4º | Copobrás

- **Localização:** Guarulhos/SP
- **ABL:** 11.548,35 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Industrial



### 5º | Medabil

- **Localização:** Nova Bassano/RS
- **ABL:** 31.648,86 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 67,24%
- **Classificação:** Industrial



### 6º | Tabapuã

- **Localização:** São Paulo/SP
- **ABL:** 7.032,15 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 41%
- **Classificação:** Laje Corporativa



### 7º | Santa Luzia

- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 920,23 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa



### 8º | SJC1&2

- **Localização:** S. José dos Campos /SP
- **ABL:** 749,64 e 871,83 m<sup>2</sup>
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Renda Urbana



## Alvoar

ABL	<b>35.128 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>Lagoa da Prata/MG</b>
Participação Zavit	<b>100%</b>	Receita Mensal (%)	<b>27,4%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Atípico</b>
Perfil do Ativo	<b>Logístico</b>	Prazo Remanescente	<b>14,8 anos</b>



## Nissei

ABL	<b>15.993 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>Colombo/PR</b>
Participação Zavit	<b>100%</b>	Receita Mensal (%)	<b>19,2%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Atípico</b>
Perfil do Ativo	<b>Logístico</b>	Prazo Remanescente	<b>16,8 anos</b>



## Souza Cruz

ABL	<b>3.516 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>Porto Alegre/RS</b>
Participação Zavit	<b>100%</b>	Receita Mensal (%)	<b>4,4%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Atípico</b>
Perfil do Ativo	<b>Logístico</b>	Prazo Remanescente	<b>2,2 anos</b>



## Copobrás

ABL	<b>11.548 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>Guarulhos/SP</b>
Participação Zavit	<b>100%</b>	Receita Mensal (%)	<b>18,0%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Atípico</b>
Perfil do Ativo	<b>Industrial</b>	Prazo Remanescente	<b>4,6 anos</b>



## Medabil

ABL	<b>31.649 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>Nova Bassano/RS</b>
Participação Zavit	<b>67,24%</b>	Receita Mensal (%)	<b>22,4%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Atípico</b>
Perfil do Ativo	<b>Industrial</b>	Prazo Remanescente	<b>13,3 anos</b>



## Tabapuã

ABL	<b>7.032 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>São Paulo/SP</b>
Participação Zavit	<b>41%</b>	Receita Mensal (%)	<b>5,7%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Típico e Atípico (Turn-key)</b>
Perfil do Ativo	<b>Laje Corporativa</b>	Prazo Remanescente	<b>3,5 anos</b>



## Santa Luzia

ABL	<b>920 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>Taboão da Serra/SP</b>
Participação Zavit	<b>100%</b>	Receita Mensal (%)	<b>2,2%</b>
Vacância	<b>0%</b>	Tipo de Contrato	<b>Atípico</b>
Perfil do Ativo	<b>Laje Corporativa</b>	Prazo Remanescente	<b>13,0 anos</b>



## SJC 1&2

ABL	<b>1.621 m<sup>2</sup></b>	Localização	<b>São José dos Campos/SP</b>
Participação Zavit	<b>100%</b>	Receita Mensal (%)	<b>0,9%</b>
Vacância	<b>46%</b>	Tipo de Contrato	<b>Típico</b>
Perfil do Ativo	<b>Renda Urbana</b>	Prazo Remanescente	<b>0,7 ano</b>



## Sobre a Zavit

# Comunicação – Zavit na Mídia

Entrevistas



## Canal Clube Fii

Entrevista  
Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11  
Data - 28/07/23

[Assista a entrevista](#)



## Canal Levante Investimentos

Entrevista  
Daniel Alouan  
Zavit Capital - ZAVI11  
Data - 02/05/23

[Assista a entrevista](#)



## Canal Fii Fácil

Fii Fácil Entrevista  
Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11  
Data - 18/04/23

[Assista a entrevista](#)



## Canal TC Investimentos

Entrevista com Gestores de FII's  
Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11  
Data - 23/02/23

[Assista a entrevista](#)



## Comunicação – Zavit na Mídia

## Reportagens e Notícias



**MONEYTIMES**

**ZAVIT aumenta aluguel em 120% e zera  
vacância e prédio em SP**

28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**MONEYTIMES**

**ZAVIT ganha processo e cotistas  
receberão dinheiro extra**

13/07/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**InfoMoney**

**ZAVIT compra centro de distribuição em  
MG por R\$ 50 milhões**

28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**MONITOR**  
do mercado

**ZAVIT compra galpão da 5ª maior  
distribuidora de leite do país**

28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**MONITOR**  
do mercado

**Fundo imobiliário Zavit anuncia conclusão  
de captação no valor de R\$ 30 milhões**

22/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**seudinheiro**

**Fundo imobiliário ZAVIT loca imóvel na  
região da Faria Lima**

13/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**MONEYTIMES**

**ZAVIT estende contrato de locação do  
ativo em Colombo/PR**

31/05/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

**MONITOR**  
do mercado

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

26/04/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

## Grandes números



**482,5 +**

**MILHÕES**  
TRANSACIONADOS



**178,4 +**

**MILHÕES**  
Transacionados em CRI



**304,1 +**

**MILHÕES**  
Transacionados em  
SLB, BTL e outros



Marca Brasil



Vila de Gaia



Centro Logístico de Viracopos



Le Havre Residence



Copobrás



Alvoar



Nissei



Souza Cruz

📍 Av. Brig. Faria Lima, 1800, 6ºA  
01451-001, Jardim Paulistano  
São Paulo, SP

🌐 [www.zavit.com.br](http://www.zavit.com.br)  
in Zavit Capital  
☎ +55 11 3819-2655

Relação com Investidores

✉ [ri@zavit.com.br](mailto:ri@zavit.com.br)

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.