

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 (“Gestora”), 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 30 de outubro 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 (“Escritura”) com a **TAGIA COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (“Tagia”)**, empresa que atua há mais de 12 anos no ramo de importação e distribuição de autopeças, com presença em todo território nacional. Concomitante à Escritura, foi assinado contrato de locação atípico de 12 anos, com aluguel mensal inicial de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, 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 7.748,64 m², e área de terreno de 11.000,00 m² (“Imóvel”).



O valor da aquisição foi de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), o qual foi quitado integralmente à vista na data de hoje, sendo que R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) foram pagos através de operação de securitização e R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) foram pagos com recursos do caixa do Fundo. A operação de securitização foi estruturada



de modo que as características do contrato de locação atípico fossem espelhadas nas características da alavancagem, ou seja, compartilham: i) mesmo prazo de vencimento; ii) mesmo indexador; e iii) mesma periodicidade anual de correção. Vale ressaltar que a operação de securitização não possui nenhum tipo de carência.

O Imóvel, de perfil logístico, é focado no armazenamento e distribuição de produtos, além de contar com mezanino administrativo. Possui alto padrão construtivo com pé direito que varia de 11-14 metros, com capacidade de piso reforçada e 12 docas elevadas. Além disso, é capaz de armazenar mais de 17.000 produtos da empresa considerando as benfeitorias presentes. Está localizado em região estratégica, próximo ao Terminal Portuário de Tubarão e ao Aeroporto de Vitória e com acesso privilegiado à Rodovia ES-010.

O imóvel

Localização

Município de Serra



2º maior PIB de Espírito Santos
40º maior PIB do país.



Concentra 17,4% da atividade industrial do Estado.

Macroregião

Belo Horizonte, MG
Distância: 390km

São Paulo, SP
Distância: 780km

Imóvel
Vitória, ES
Distância: 18km
Rio de Janeiro, RJ
Distância: 430km

Microregião

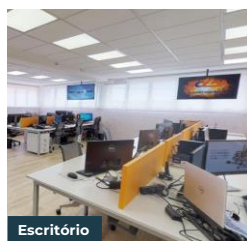


O imóvel

Centro de Distribuição



Vista Frontal



Escritório



Recepção



Expedição



Estoque



(11) 3030-7177



vortx.com.br

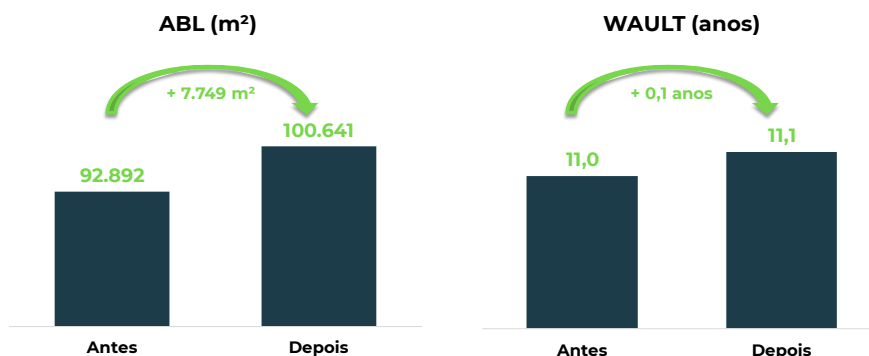


Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Com a conclusão da aquisição, o fundo ultrapassa a marca de 100.000m² de área bruta locável. Além disso, observa-se um incremento na pulverização e diversificação da receita do fundo por inquilinos e setores de atuação, bem como um aumento no prazo médio dos contratos. O comparativo dos indicadores do fundo antes e após a aquisição são descritos a seguir:

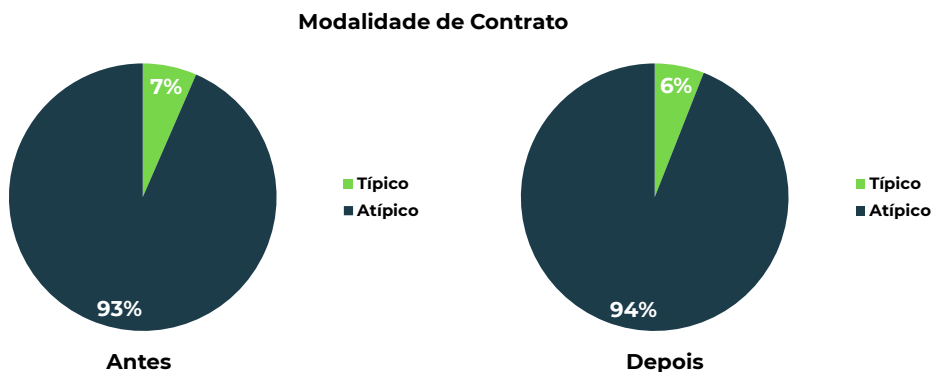
Comparativo ZAVIII antes e após transação

Dados operacionais



Comparativo ZAVIII antes e após transação

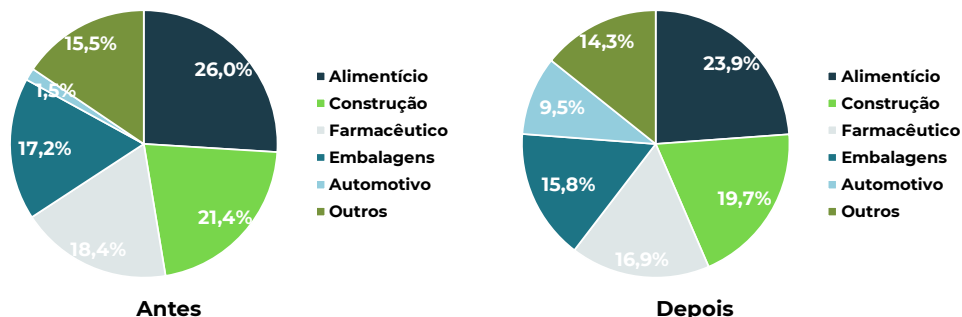
Percentual da Receita



Comparativo ZAVIT antes e após transação

Percentual da Receita

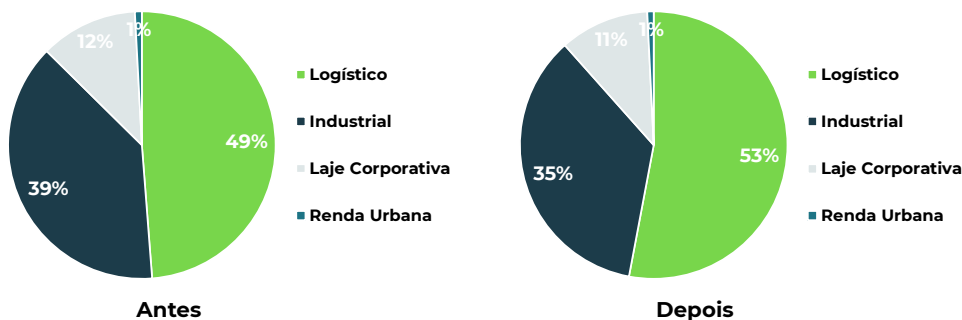
Setor de Atuação dos Inquilinos



Comparativo ZAVIT antes e após transação

Percentual da Receita

Perfil dos Ativos



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

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

