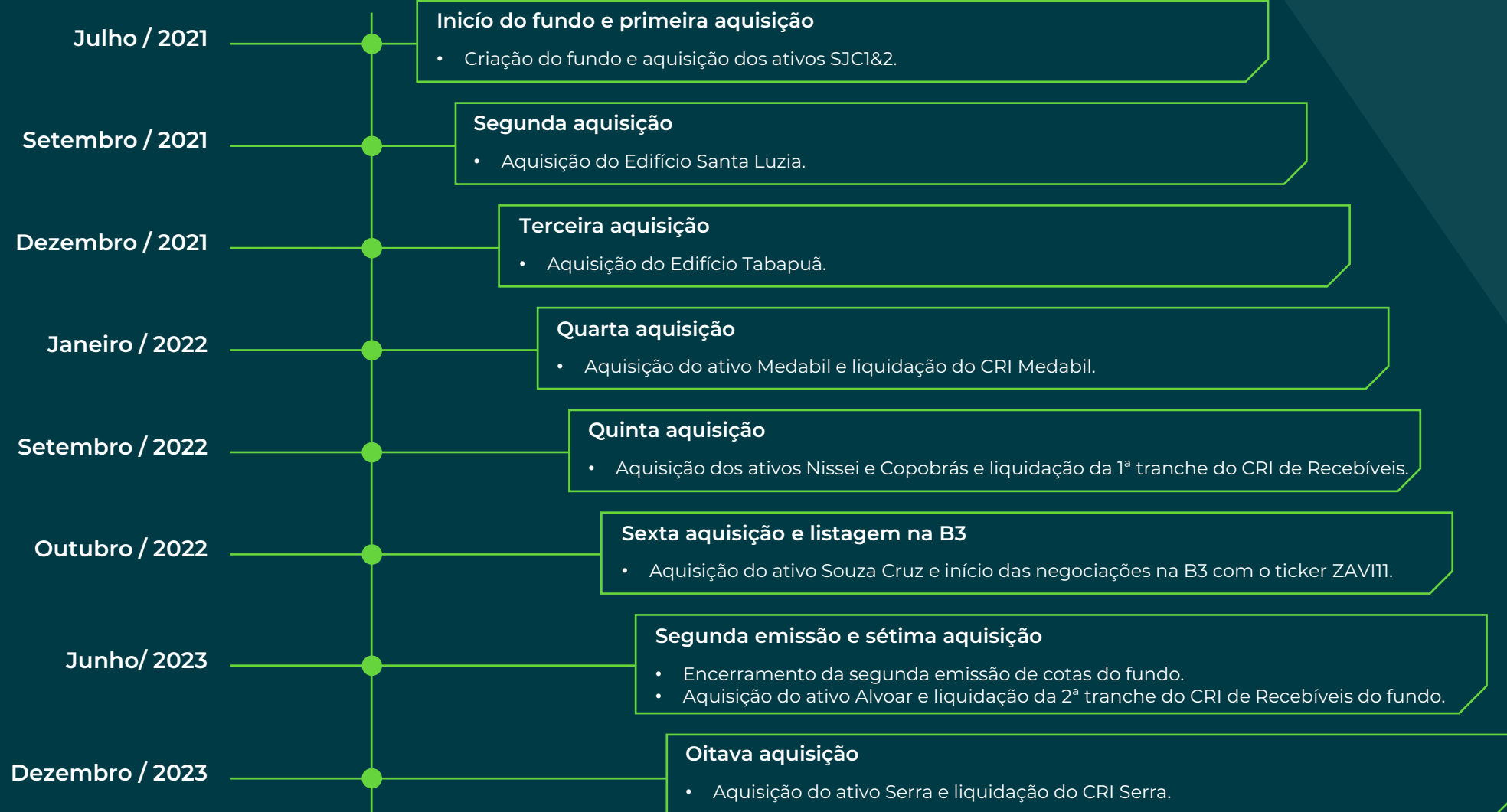


Histórico ZAVIII

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: ¹Com base na cota patrimonial data base 28/12/2023.

²Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 28/12/2023.

Dados Gerais

Início do fundo: 05/07/2021	Patrimônio Líquido¹: R\$ 159.288.752,19
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 135,76
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo²: R\$ 146.665.250,00
Código de Negociação: ZAVI11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 125,00
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendos do mês: R\$ 1,24 / cota
Quantidade de Emissões: 2	Dividend Yield²: 11,90 % a.a.
Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	Área Bruta Locável: 100.613,45 m ²
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	WAULT: 11,1 anos



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 **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\$500 milhões de reais em transações**, tanto via *equity* como dívida, nos mais diversos formatos e veículos.

Rendimentos: No dia 28/12, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 1,24/cota**, provisionados para pagamento no dia 12/01. A distribuição representa um **dividend yield de 0,99% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado secundário** (R\$ 125,00) em 28/12, ou ainda **0,91% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 28/12 (R\$ 135,76).

Atraso Medabil: Em complemento ao fato relevante divulgado no dia 21/09 📌, informa-se que a Medabil efetuou o pagamento do aluguel atrasado até a competência de dezembro, inclusive. Entretanto, encontra-se em aberto o aluguel da competência de janeiro. Vale ressaltar que o contrato de locação conta com garantia através de seguro fiança com cobertura para perda de aluguéis e encargos locatícios.

Correção locação Souza Cruz: Seguindo a periodicidade prevista em contrato, o aluguel pago pela Souza Cruz foi corrigido pelo IPCA.



Eventos do Mês

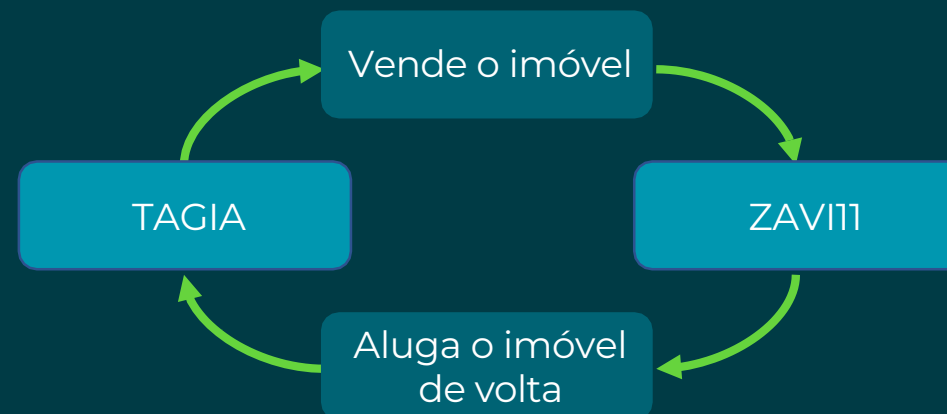
Nova aquisição:

Conclusão da aquisição do imóvel Serra: O fundo celebrou, em 27 de dezembro de 2023, a escritura de aquisição de mais um imóvel, em transação de **Sale&Leaseback**, cujo objeto é o principal **centro de distribuição** de uma importadora e distribuidora. O imóvel conta com **área bruta locável de 7.749 m²** e área de terreno de 11.000 m², localizado no município de Serra no Espírito Santo. O valor de aquisição foi de **18 milhões de reais**, quitados à vista.

Resumo do contrato de locação

- **Contrato atípico** com prazo de 12 anos
- Aluguel mensal inicial de **R\$180.000**
- **Multa rescisória** equivalente à somatória de todos os aluguéis remanescentes
- Correção com base na **variação positiva do IPCA** anual
- Ausência da possibilidade de revisional

Confira mais detalhes da aquisição no fato relevante nesse link. 



Alto padrão construtivo



Pé direito de 11-14 metros



12 docas elevadas



Capacidade de armazenagem de mais de 17 mil produtos



Próximo do Aeroporto de Vitória e do Porto de Tubarão, com acesso direto à Rodovia ES-010



Município de Serra



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



Concentra 17,4% da atividade industrial
do Estado.

Macroregião

Belo Horizonte, MG
Distância: 390km

Imóvel

Vitória, ES
Distância: 18km

São Paulo, SP
Distância: 780km

Rio de Janeiro, RJ
Distância: 430km

Fonte: IBGE 2020 e Google Earth

Microregião





Estrutura de Capital da Aquisição

Nova Aquisição



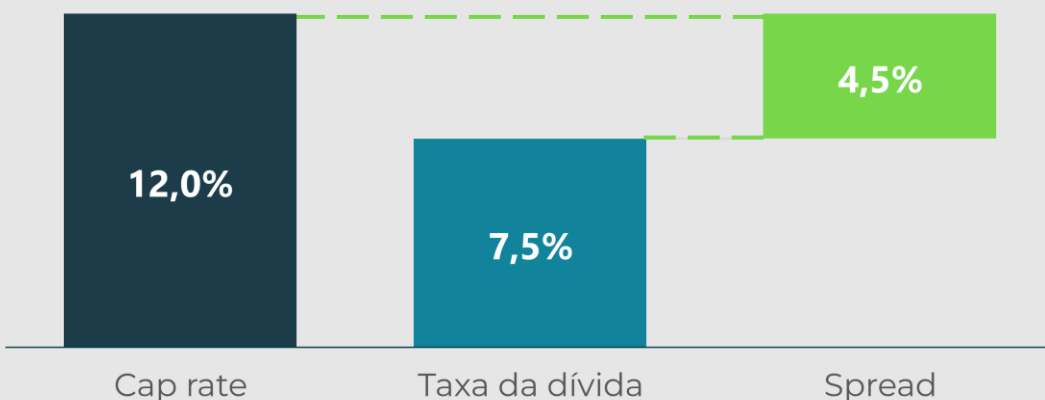
Estrutura de capital [R\$ milhões]



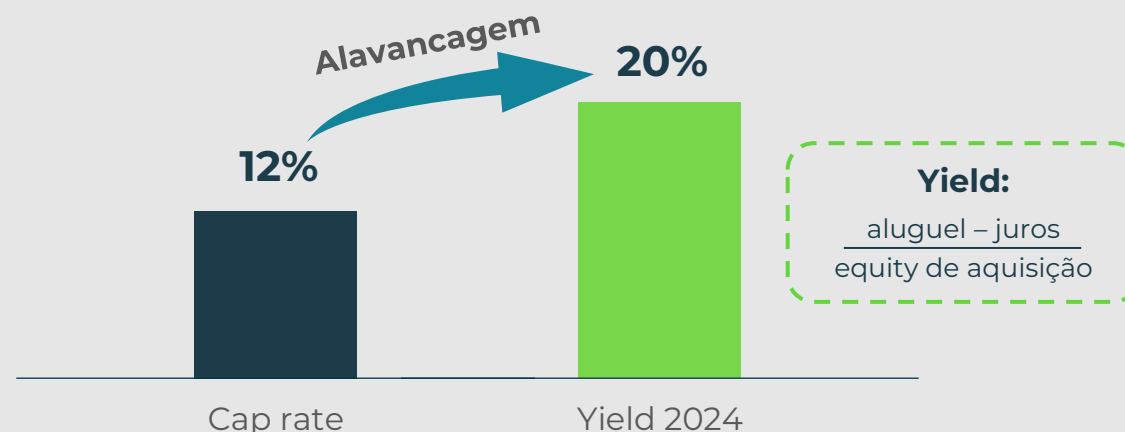
Características da dívida

- ✓ **Espelhamento ativo e passivo**
Contrato atípico permite previsibilidade do fluxo de locação
Dívida espelha prazo, índice e periodicidade de correção do contrato de locação
- ✓ **Dívida com amortização mensal, sem dependência de eventos de liquidez**
Inexistência de parcela balão, com amortização mensal desde o primeiro mês
Possibilidade de pré-pagamento
- ✓ **Incremento material da taxa de retorno da transação**
Spread (diferencial) relevante entre retorno do ativo e o custo da dívida

Spread retorno do ativo vs. custo da dívida



Incremento do resultado através da alavancagem





Resumo do Semestre – 2ºS 2023

Zavit Real Estate Fund | FII



Gestão Comercial

- **Locação Tabapuã – Ago/23.** Firmou-se um contrato de locação para uma laje de 492m² em caráter atípico por 84 meses, com um valor de aluguel 119% superior ao antigo inquilino. Com a conclusão dessa locação, o fundo, em um prazo de 8 meses, modernizou as lajes do edifício, majorou a receita de aluguel, aumentou o prazo dos contratos e atingiu a ocupação de 100% de suas lajes no edifício.
- **Renovação SJC – Set/23.** Celebrou-se o aditamento no contrato de locação com prorrogação do prazo por 24 meses.



+2 Inquilinos



Redução da vacância para **0,7%**



Aumento do WAULT para **11,1 anos**

Gestão Estratégica

- **Formador de Mercado – Jul/23.** Contratou-se a XP INVESTIMENTOS como formador de mercado para impulsionar a liquidez do Fundo.
- **Acordo SJC – Jul/23.** Celebrou-se um acordo judicial com o antigo inquilino no qual houve recebimento de multa de R\$ 154 mil e a extinção da retenção de R\$ 400 mil, antes provisionada como obrigação de pagamento do Fundo.
- **Isenção de ITBI – Jul/23.** Obteve-se êxito no processo administrativo relativo ao reconhecimento de isenção de ITBI, gerando um resultado de R\$ 206 mil.
- **Aquisição Serra – Dez/23.** Concluiu-se a aquisição do ativo logístico de 7.749m² por R\$18M em transação de Sale&Leaseback com contrato atípico de 12 anos.



↑ 100.000 m² de área bruta locável



↑ 5.000 cotistas
(**+102%** comparado a Jun/23)



↑ R\$ 8 MM de liquidez mensal
(**+236%** comparado a Jun/23)

Gestão de Properties

- **Turn Key Tabapuã – Ago 23.** Implementou-se um novo projeto de Turn Key, com reforma e customização das lajes de acordo com projeto previamente acordado com inquilino. Além disso, houve a conclusão, conforme cronograma, das obras referente ao projeto de Turn Key iniciado em Jun/23.
- **Manutenção dos ativos – Nov/23.** O time técnico realizou visitas in-loco dos ativos, seguindo o plano de manutenção desenhado pela gestora com cada inquilino.
- **Turn Key Tabapuã – Nov/23.** Concluíram-se as obras referente ao projeto de Turn Key iniciado em Ago/23.



+ R\$ 1,5 MM de CAPEX realizado em modernização dos ativos



Informações Financeiras

ZAVI11

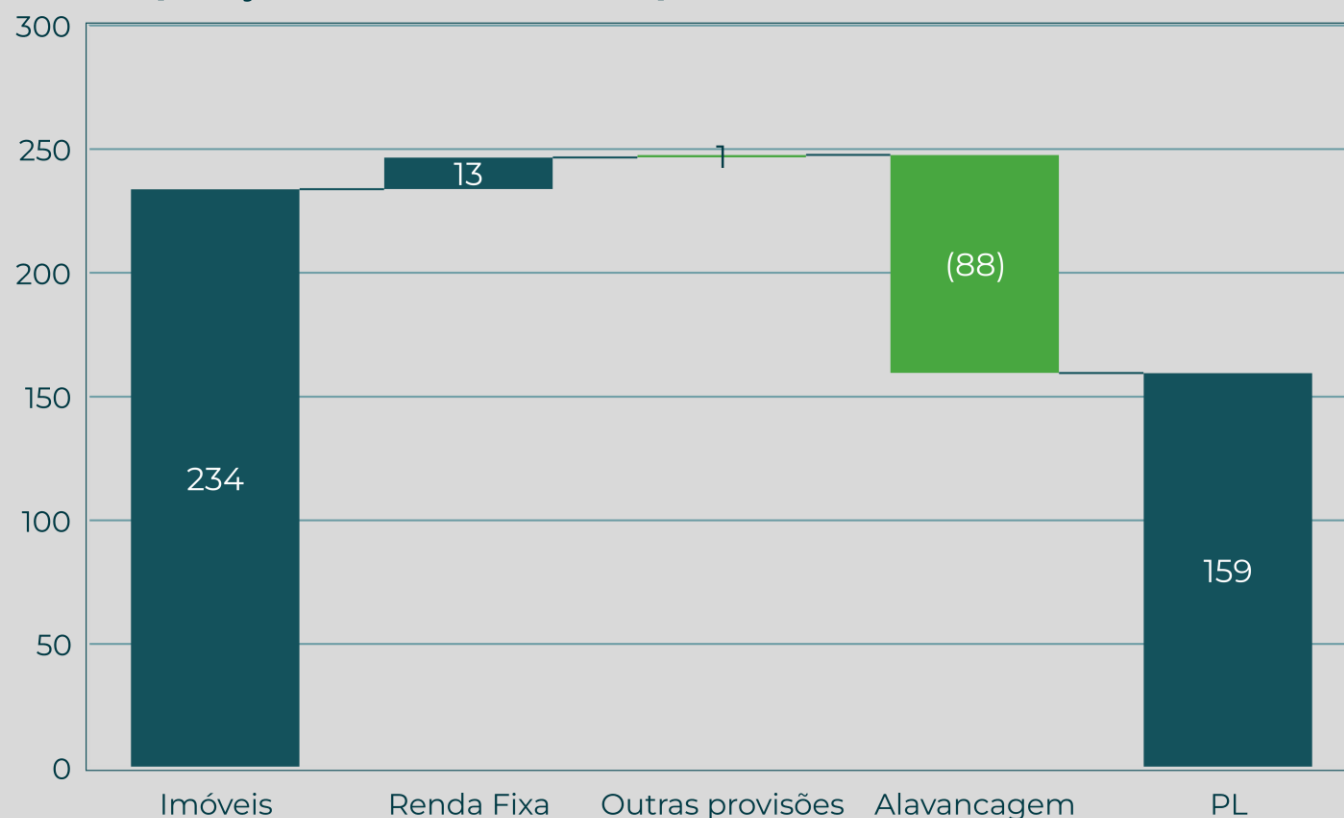


Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem



Composição do Patrimônio Líquido



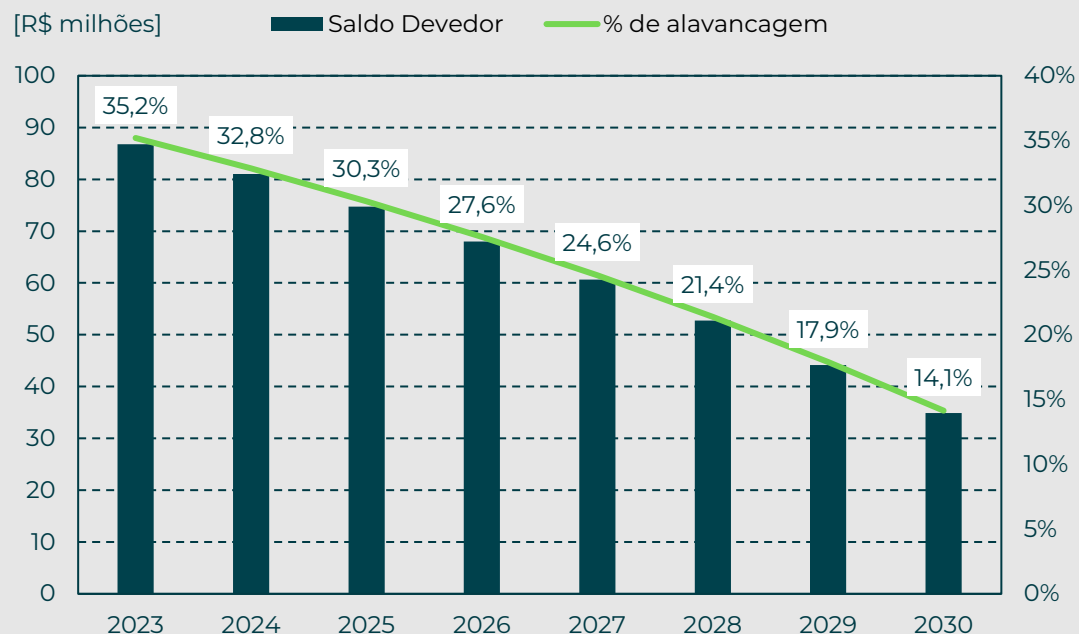
Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, **R\$ 248 milhões em ativos**, com cerca de **95% 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\$13 milhões em liquidez**, com cerca de 20% alocado em compromissadas, 60% em LCIs e 20% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, **R\$88 milhões em alavancagem**, sendo cerca de 31% referente à operação de securitização do ativo Medabil, 14% à operação de securitização do ativo Serra e 55% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo

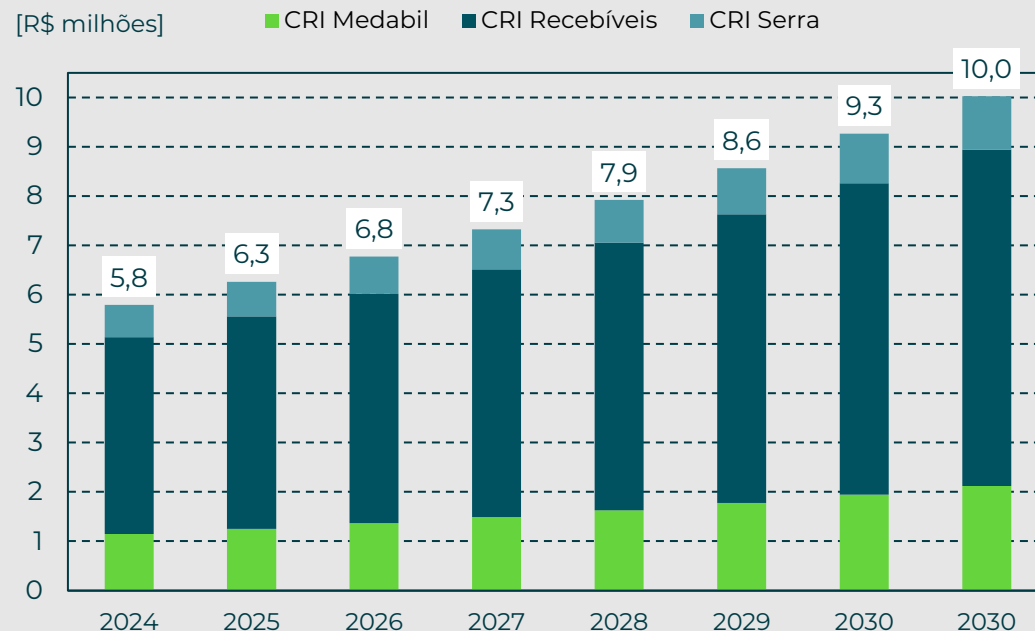


O fundo opera com dívida em situações nas quais é possível espelhar o comportamento do ativo na respectiva alavancagem e **lastreado em contratos atípicos** com previsibilidade de fluxo e segurança no recebimento. Ressalta-se que a alavancagem é estruturada com **amortização e juros mensal (sem carência)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

Evolução do saldo devedor¹ vs percentual de alavancagem



Amortização anual programada

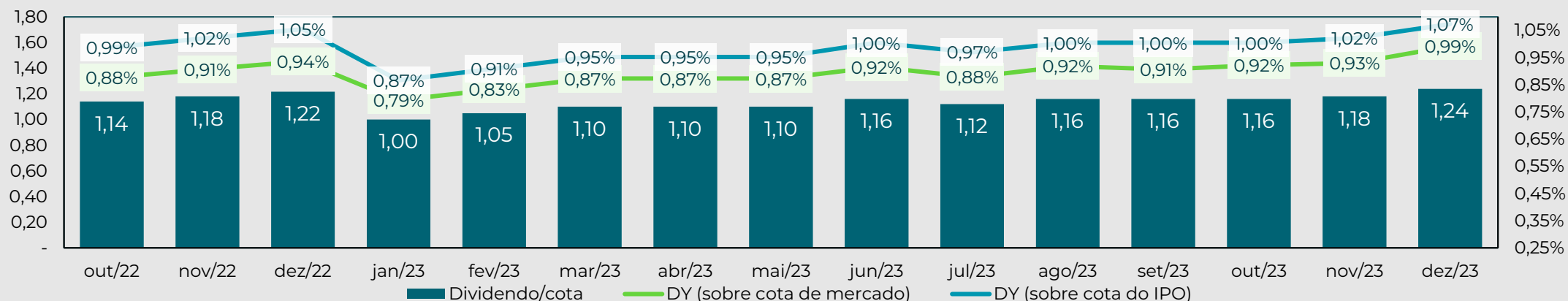


[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados	dez/23	dez/23 R\$/cota ¹	Acum. 2S 2023	Acum. 2S 2023 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	2.077	1,77	12.256	10,45
Despesas Operacionais	(176)	(0,15)	(979)	(0,83)
Outras Despesas	(126)	(0,11)	(444)	(0,38)
Despesas - Total	(303)	(0,26)	(1.423)	(1,21)
Resultado Operacional	1.774	1,51	10.833	9,23
Receitas Financeiras Líquidas ²	427	0,36	737	0,63
Despesas Financeiras	(518)	(0,44)	(3.004)	(2,56)
Resultado Financeiro Líquido	(91)	(0,08)	(2.267)	(1,93)
Lucro Líquido	1.683	1,43	8.566	7,30
Resultado Distribuído	1.455	1,24	8.237	7,02
Reserva de Lucro	228	0,19	759	0,65

[R\$]

Distribuições Mensais

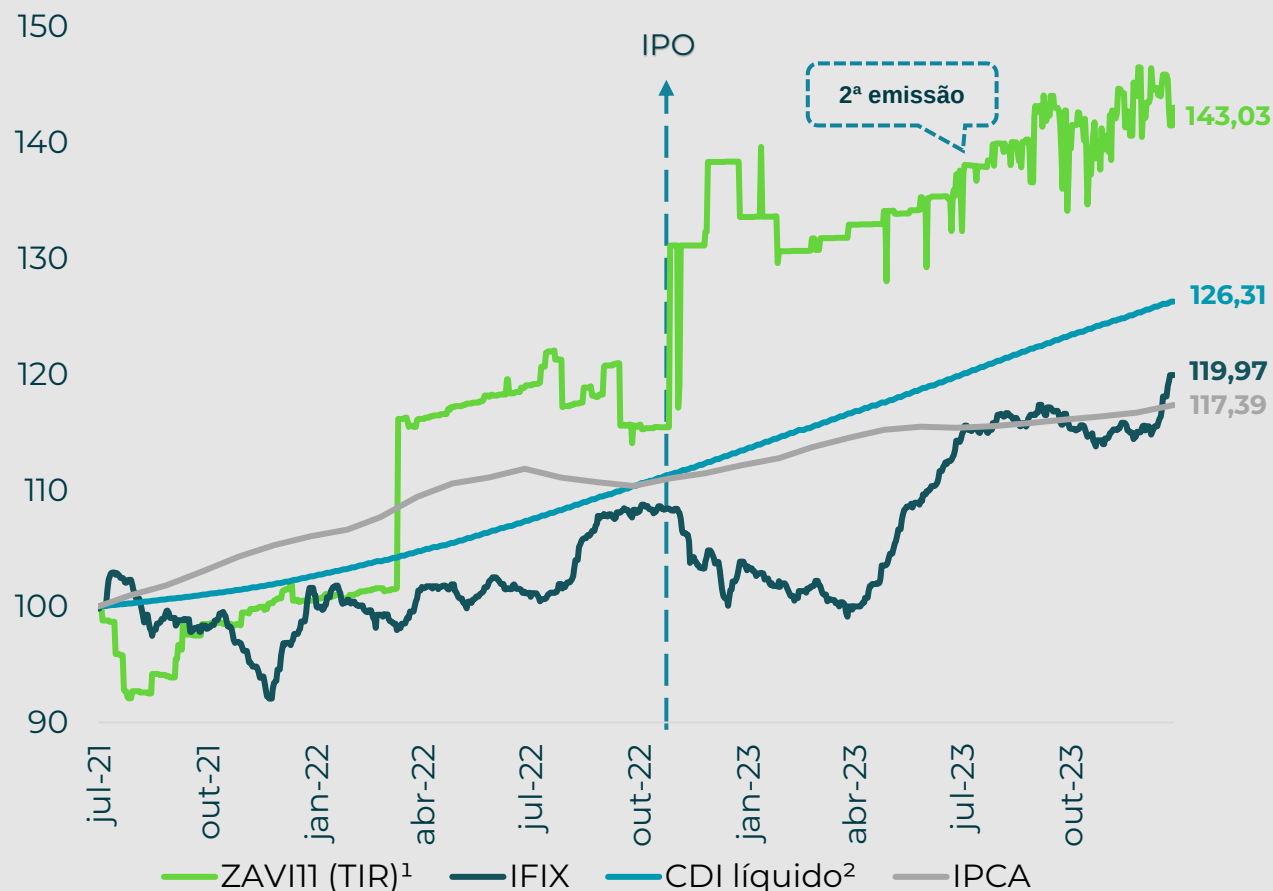


Fonte: Zavit Capital e Administrador. ¹Cálculos por cota consideram 1.173.322 cotas, conforme data base de dezembro ²Receita financeira deste mês contou com o vencimento de uma das LCIs do fundo

Performance do Fundo

Comparativo de Performance

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

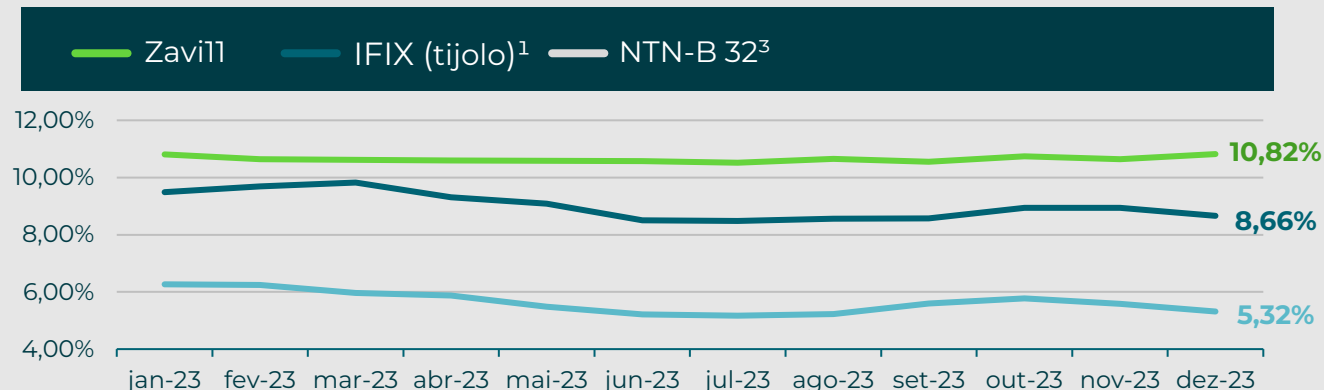


Comparativos				
Performance	Dezembro 2023	Acumulado 2023	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR) ¹	-0,55%	7,42%	23,70%	43,03%
IFIX	4,25%	15,50%	10,66%	19,97%
CDI líquido ²	0,79%	11,32%	13,69%	26,31%
IPCA	0,56%	4,62%	5,92%	17,39%

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

Performance do Fundo

Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
ZAVI11	10,82%	-
IFIX (Tijolo)	8,66%	216 bps.
NTN-B 32	5,32%	550 bps.

Liquidez



Métrica	Dezembro 2023	Acumulado 2023
Presença em pregões	100%	86%
Crescimento de cotistas	5%	5.655%
Volume negociado	R\$ 6,2 M	R\$ 55,1 M
Giro (% do total de cotas)	4,2%	38,1%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: ¹Cesta composta pelo DY de todos os fundos de tijolo que representavam mais de 1% do Ifix na data de 10/07/2023. ³NTN-B 32 com juros semestrais.



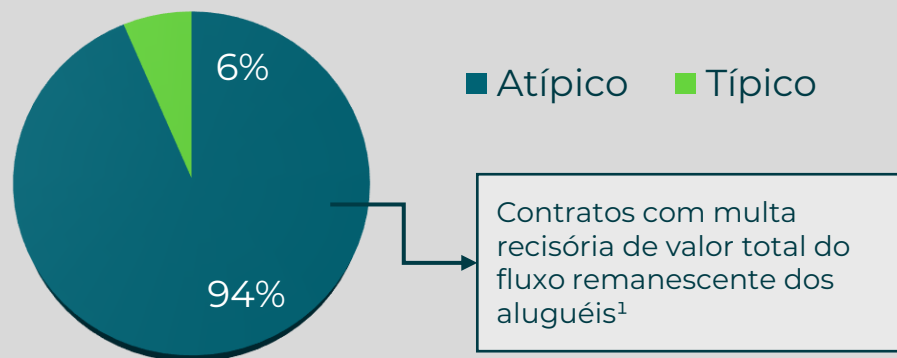
Indicadores ZAVI11

Indicadores de Receita

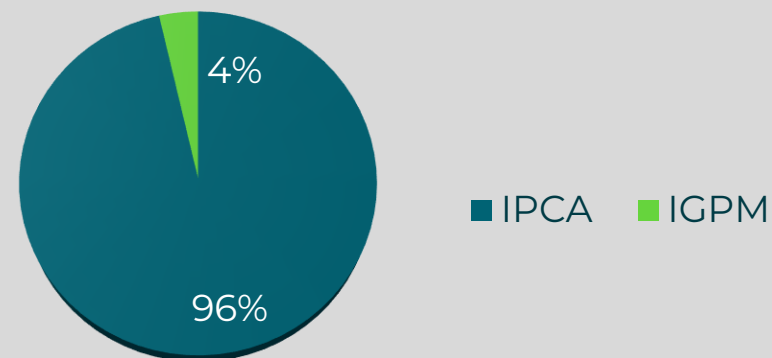
Breakdown da Receita



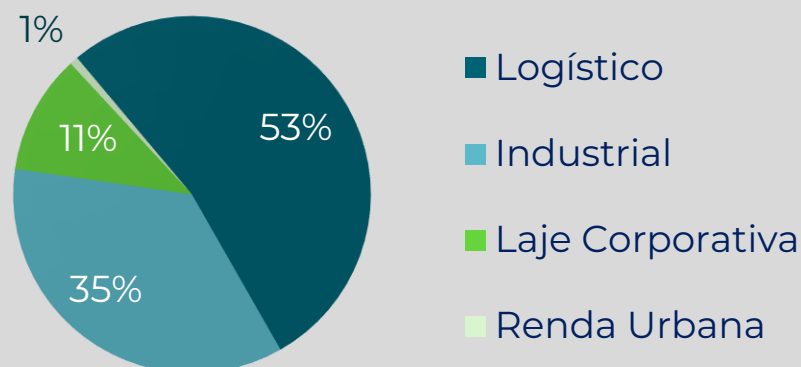
Receita por modalidade de contrato



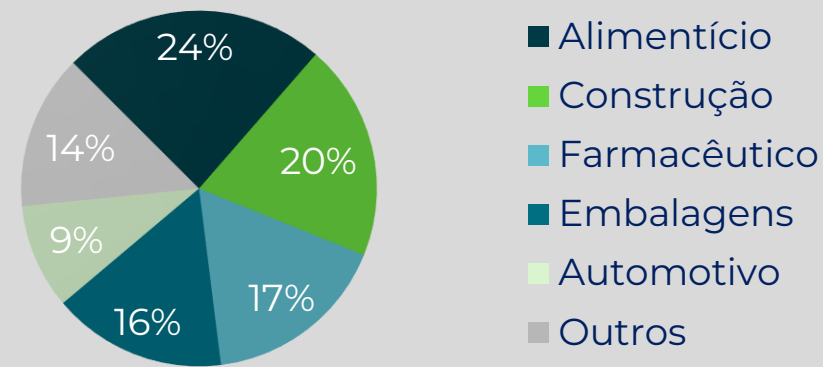
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino



Contratos Atípicos



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**.

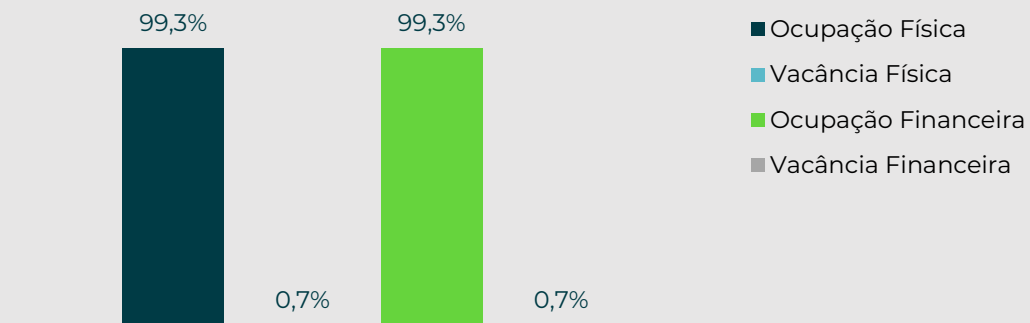
	 Contratos Convencionais	 Contratos Atípicos
Prazo Usual de Locação	3 – 5 anos	Acima de 10 anos
Risco de Ação Revisional ¹	A cada 3 anos	Não há
Multa por Rescisão Antecipada Usual	3 aluguéis	100% do saldo do contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Tipicamente inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

Indicadores Operacionais

Dados operacionais



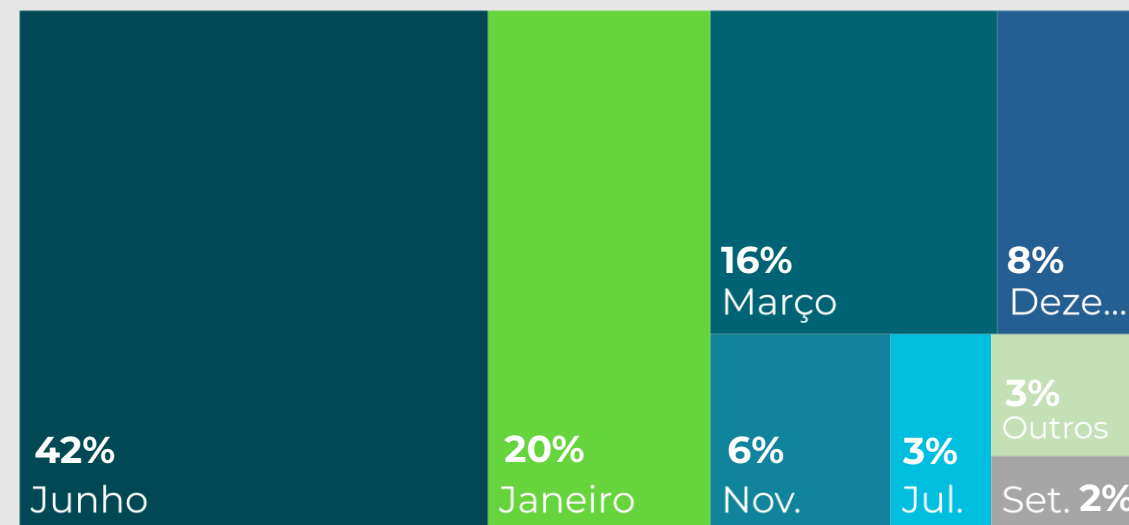
Ocupação



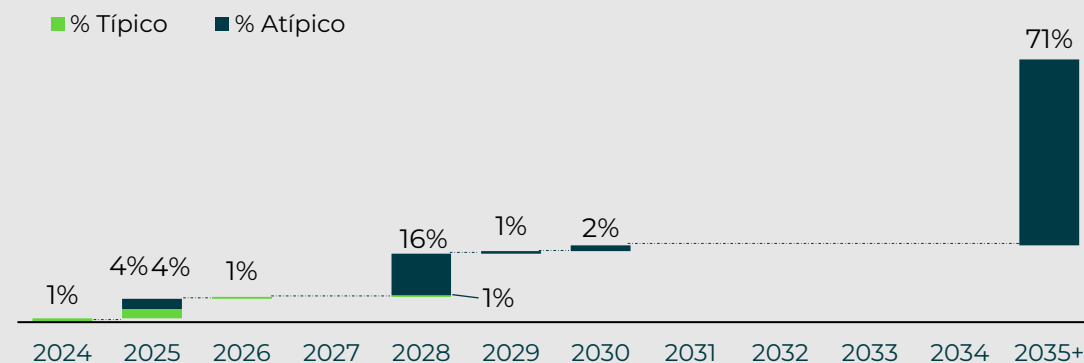
Características dos Ativos



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 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



2º | Nissei

- **Localização:** Colombo/PR
- **ABL:** 15.993,45 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



3º | Serra

- **Localização:** Serra/ES
- **ABL:** 7.748,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



4º | Souza Cruz

- **Localização:** Porto Alegre/RS
- **ABL:** 3.515,77 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



5º | Copobrás

- **Localização:** Guarulhos/SP
- **ABL:** 11.548,35 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Industrial



6º | Medabil

- **Localização:** Nova Bassano/RS
- **ABL:** 31.648,86 m²
- **Participação:** 67,24%
- **Classificação:** Industrial



7º | Tabapuã

- **Localização:** São Paulo/SP
- **ABL:** 7.032,15 m²
- **Participação:** 41%
- **Classificação:** Laje Corporativa



8º | Santa Luzia

- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 892,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa



9º | SJC1&2

- **Localização:** S. José dos Campos /SP
- **ABL:** 749,64 e 871,83 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Renda Urbana



Alvoar

ABL	35.128 m ²	Localização	Lagoa da Prata/MG
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	23,9%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	14,5 anos



Nissei

ABL	15.993 m ²	Localização	Colombo/PR
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	16,9%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	16,5 anos



Serra

ABL	7.749 m²	Localização	Serra/ES
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	8,2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	12,0 anos



Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	3,9%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	1,9 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	15,8%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	4,2 anos



Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	19,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	13,0 anos



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%)	8,8%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Típico e Atípico (Turn-key)
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	3,4 anos



Santa Luzia

ABL	893 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	2,0%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	12,7 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m ²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	0,8%
Vacância	46%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Renda Urbana	Prazo Remanescente	2,4 anos



Sobre a Zavit

Comunicação – Zavit na Mídia

Entrevistas



Agência Estado

Entrevista
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 12/12/23

[Assista a entrevista](#)



Canal Simas Invest

Entrevista
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 05/10/23

[Assista a entrevista](#)



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](#)



Relatório Eleven

Análise da Eleven sobre o ZAVI11 com foco na segunda emissão de cotas

Data - 15/05/23

[Veja o Relatório](#)



Relatório Levante

ZAVI11 - Special Opportunities
Recomendação do fundo

Data - 14/04/2023

[Veja o Relatório](#)

Comunicação – Zavit na Mídia

Reportagens e Notícias



Fundo imobiliário ZAVIT anuncia aquisição de galpão logístico no ES por R\$ 18 milhões
02/01/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVIT anuncia compra de galpão logístico por R\$ 18 milhões; Veja detalhes
28/12/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



Selic precificada barra valorização de FIIs? Essa gestora acha que não
13/12/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



Com segmento em alta, ZAVIT desembolsa milhões por galpão logístico
30/10/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVIT aumenta aluguel em 120% e zera vacância e prédio em SP
23/08/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVIT ganha processo e cotistas receberão dinheiro extra
13/07/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVIT compra centro de distribuição em MG por R\$ 50 milhões
28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVIT compra galpão da 5ª maior distribuidora de leite do país
28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

Grandes números



512,5 +
MILHÕES
TRANSACIONADOS



190,4 +
MILHÕES
Transacionados em CRI



322,1 +
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
in Zavit Capital
☎ +55 11 3819-2655

Relação com Investidores

✉ 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.