

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 que o Fundo firmou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“PVC”), por meio da qual compromissou a venda do ativo Souza Cruz, localizado em Porto Alegre/RS locado para a Souza Cruz S.A (“Imóvel”).

O Imóvel foi adquirido pelo Fundo em 06 de outubro de 2022 por um investimento total, englobando custas de aquisição e benfeitorias, de R\$ 6.301.984,16 (seis milhões trezentos e um mil novecentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos). Já o preço de venda pactuado na PVC é de R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil reais), o que representa uma valorização de 31,7% em apenas 16 meses em que o Imóvel permaneceu na carteira do Fundo, frente ao IPCA/IPGE de 6,77% no mesmo período. Sendo assim, estima-se que a concretização do negócio, que depende apenas das tradicionais condições resolutivas em operações desta natureza, deva gerar um lucro em regime caixa de R\$ 1,63 por cota, sem ainda considerar a correção das parcelas pagas a prazo, com uma taxa interna de retorno de, aproximadamente, 39,6% ao ano.

O Fundo receberá o preço de venda em dez parcelas dentro do ano de 2024, tendo já recebido um sinal no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais). As parcelas serão corrigidas pelo IPCA/IPGE. A partir de fevereiro, o comprador fará jus ao aluguel proporcional referente ao percentual do preço pago.

A Gestora ressalta que a reciclagem de ativos da carteira faz parte da estratégia de gestão ativa do Fundo. Para mais informações sobre a transação, acesse o anexo deste documento.

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, 19 de fevereiro de 2024.





Desinvestimento Ativo Souza Cruz



Destaques da Transação



Souza Cruz

ABL	3.516 m ²
Participação Zavit	100%
Localização	Porto Alegre/RS
Prazo Remanescente	1,9 anos



Tese de gestão ativa e reciclagem de carteira de ativos maturados;



Ganho de capital expressivo com retorno de aproximadamente 40% ao ano;



Resultado extraordinário de R\$1,63 por cota + rendimento financeiro das parcelas.

Rentabilidade Projetada da Transação



¹Valor considera índices do IPCA entre Out/22 e Jan/24.