COMUNICADO AO MERCADO

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** ("Gestora") com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1800 6° 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"), diante das dúvidas recebidas através dos canais de RI da Gestora e Administradora em relação ao Fato Relevante divulgado no dia 07 de maio de 2024, trazemos o seguinte comunicado oficial para esclarecer alguns pontos:

Histórico da transação:

Em dezembro de 2021, foi negociada operação de Sale&Leaseback com a MEDABIL INDUSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS SA ("Medabil"), através da qual o Fundo tornou-se proprietário do imóvel e a Medabil, sua locatária. Em decorrência de seguidos atrasos das obrigações locatícias no ano de 2023, o Fundo ajuizou, em outubro do mesmo ano, ação insistindo no pagamento dos valores atrasados a título de aluguel do imóvel. Durante este processo, as seguradoras foram devidamente acionadas.
Em março de 2024, a Medabil ingressou com pedido de Recuperação Judicial, arrolando os aluguéis vencidos na lista de credores, como crédito do Fundo. Logo em seguida, dois dias depois, a Medabil ajuizou, na comarca de Nova Prata/RS, ação de nulidade. A juíza de primeira instância, liminarmente, suspendeu os efeitos dos contratos objeto da ação de nulidade até o julgamento final da ação de nulidade. Com base na decisão liminar, a Seguradora notificou o Fundo da suspensão do pagamento da indenização do seguro fiança enquanto o contrato de locação estiver suspenso.

Rumo da medida judicial:

Todas as medidas legais na defesa do Fundo e de seus cotistas foram e estão sendo tomadas, já tendo sido apresentada defesa em primeira instância, evidenciando as razões para a total improcedência dos pedidos formulados na ação de nulidade. Em segunda instância, foi interposto recurso buscando reformar a decisão liminar; confirmar a exigibilidade dos contratos firmados e determinar a remessa do processo para o foro de São Paulo. Além disso, o Fundo pediu o prosseguimento da ação ajuizada contra a Medabil, insistindo no pagamento dos valores atrasados a título de aluguel do imóvel. Ademais, foi realizada a habilitação de créditos no âmbito da Recuperação Judicial.

Contudo, considerando o estado de calamidade pública do Estado do Rio Grande do Sul, o Tribunal de Justiça local – TJ/RS não está operando de forma regular desde o dia 02.05.2024, estando todos os prazos processuais suspensos conforme ato administrativo emitido pelo Presidente do Tribunal de Justiça e pela Corregedoria Geral do Rio Grande

do Sul. A região em que situado o Tribunal foi uma das mais afetadas, de modo que o atendimento está suspenso.

Permanecemos otimistas quanto ao julgamento da ação, mesmo que em prazo mais dilatado e convictos quanto ao reconhecimento pelo judiciário do mérito da causa do Fundo em operação tradicional, regular e usual do mercado imobiliário (Sale&Leaseback).

Patamar de Rendimentos e Guidance:

Considerando que a situação exposta ainda é muito recente, estamos atualizando e remodelando as projeções do Fundo para definir o novo patamar de distribuições durante o litígio. Esta simulação depende de diversas premissas, algumas das quais ainda estão pendentes de confirmação. De forma ainda incipiente e suscetível a alterações conforme as premissas forem sendo confirmadas, estimamos distribuir dentro deste semestre (maio e junho) um patamar de R$ 1,00/cota – R$ 1,10/cota por mês.

Situação do restante do portfólio:

Ressalta-se que todo restante do portfólio do Fundo permanece adimplente e em dia com suas obrigações. A gestão continua focada no trabalho de reciclagem de portfólio, principalmente no tocante aos ativos de menor representatividade, iniciado com a venda do ativo locado para Souza Cruz em fevereiro de 2024, como forma de destrava de resultado adicional e comprovação do valor implícito do portfólio.

Além disso, o Fundo renovou contrato de locação de uma laje, correspondente à 492,40 m², do Ed. Tabapuã, localizado na Rua Tabapuã nº 41 no Itaim Bibi, São Paulo, estado de São Paulo, pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados a partir de abril. A renovação contou com aumento de 17% no preço de locação pactuado. O nível de vacância do Fundo no referido edifício permanece zerado.

São Paulo, 20 de maio de 2024.

ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO