

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, 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:










O Fundo celebrou novo contrato de locação com empresa do ramo financeiro para a locação de 100% (cem por cento) 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 84 (oitenta e quatro) meses. A locação foi pactuada na modalidade Turn Key, na qual o Fundo ficará responsável por entregar ao novo inquilino a laje customizada, de acordo com projeto previamente aprovado pelas partes. Estima-se um prazo de 90 dias para a conclusão da reforma, e consequente início do recebimento do aluguel.

Ressalta-se que o contrato foi firmado com um aumento expressivo de **119,27%** do valor de locação por metro quadrado em relação ao preço pago pelo inquilino anterior, o que reforça a tese do Turn Key e o reconhecimento e valorização dos novos locatários frente aos investimentos realizados no edifício. Além disso, destaca-se que a nova locação foi pactuada com caráter atípico, sem possibilidade de revisional para as partes e com multa rescisória baseada no valor despendido na reforma.

O impacto no Fundo da referida movimentação é uma redução de 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) na vacância e a ocupação de 100% da participação do Fundo no Ed. Tabapuã. Destaca-se que hoje a vacância passa a representar apenas 0,81% (oitenta e um centésimos por cento) do portfólio do Fundo.

Demonstra-se no iconográfico abaixo os resultados e movimentações frutos da gestão comercial ativa praticada pela Gestora na comercialização do Edifício Tabapuã:



	EVENTO	CONTRATO	MAJORAÇÃO DA LOCAÇÃO	VACÂNCIA % (PARTICIPAÇÃO DO FUNDO NO ED.)	
dez/22	Devolução Laje 492,4 m ²			17%	
abr/23	Devolução Laje 492,4 m ²			34%	
	Locação ½ Laje 246,2 m ²	  Contrato Convencional	\$+ 28%	26%	
jun/23	Locação ½ Laje 246,2 m ²	  Contrato Turn Key - Atípico	\$+ 79%	17%	
ago/23	Locação Laje 492,4 m ²	  Contrato Turn Key - Atípico	\$+ 119%	0%	

As estratégias praticadas de compartimentalização das lajes, implementação do Turn Key, gestão orçamentária de condomínio e melhorias estruturais no prédio permitiram o atingimento de marcos importantes como:

- i) Absorção de 100% da vacância do Ed. Tabapuã em 8 meses, com três novas locações;
- ii) Alongamento do perfil dos contratos de locação;
- iii) Maior previsibilidade de receita com os contratos atípicos advindos da modalidade Turn Key;
- iv) Investimento em modernização das lajes, com maior fidelização e valor percebido;
- v) Elevação estrutural do patamar de preços praticados nas locações, impactando exponencialmente o yield on cost.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

