

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** (“Gestora”) 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 que o Fundo firmou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis (“PVC”), por meio da qual compromissou a venda dos ativos SJC1669 e SJC1679, localizados em São José dos Campos/SP (“Imóveis”):

Os Imóveis foram adquiridos pelo Fundo em 19 de julho de 2021 por um investimento total, englobando custas de aquisição e benfeitorias, de R\$ 3.710.473,45 (três milhões, setecentos e dez mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e cinco centavos). Já o preço de venda pactuado na PVC é de R\$ 5.335.000,00 (cinco milhões, trezentos e trinta e cinco mil reais), o que representa uma valorização de 43,8% nos 43 meses em que os Imóveis permaneceram na carteira do Fundo, frente ao IPCA/IBGE de 23,3% 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\$ 1,23 por cota, sem ainda considerar a correção das parcelas pagas a prazo, com uma taxa interna de retorno de, aproximadamente, 17,2% ao ano.

O Fundo receberá o preço de venda em vinte parcelas, além de ter já recebido um sinal no montante de R\$1.210.000,00 (um milhão, duzentos e dez mil reais). As parcelas serão corrigidas pelo IPCA/IBGE. A partir de abril, o comprador fará jus à fração dos aluguéis recebidos, de forma crescente, vide evolução do preço pago.

A Gestora ressalta que a reciclagem de ativos da carteira faz parte da estratégia de gestão ativa do Fundo e a referida venda representa o segundo desinvestimento 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, 26 de fevereiro de 2025.



Desinvestimento Ativos SJC1669 e SJC1679



SJC 1669 e 1679

ABL	1.621 m²
Participação Zavit	100%
Localização	São José dos Campos / SP
Prazo Remanescente	2,8 anos

Destaques da Transação



Tese de gestão ativa e reciclagem de carteira com foco em ativos maturados.



Ganho de capital expressivo de aproximadamente 44%, frente IPCA de 23% no mesmo período.



Aumento do prazo médio da carteira e da exposição à contratos atípicos pelo Fundo.

Rentabilidade Projetada da Transação

Valor de
Aquisição All In

3,7M

Data de
Aquisição

Jul/21

Valor de Venda

5,3M

Data da
Venda

Fev/25

Prazo no
Fundo

43
Meses

Taxa de
Retorno ao ano

17,2%
a.a.

IPCA do período
ao ano¹

6,0%
a.a.

Lucro por
Cota

R\$ 1,23

¹Valor considera índices IPCA entre Jul/21 e Jan/25.