



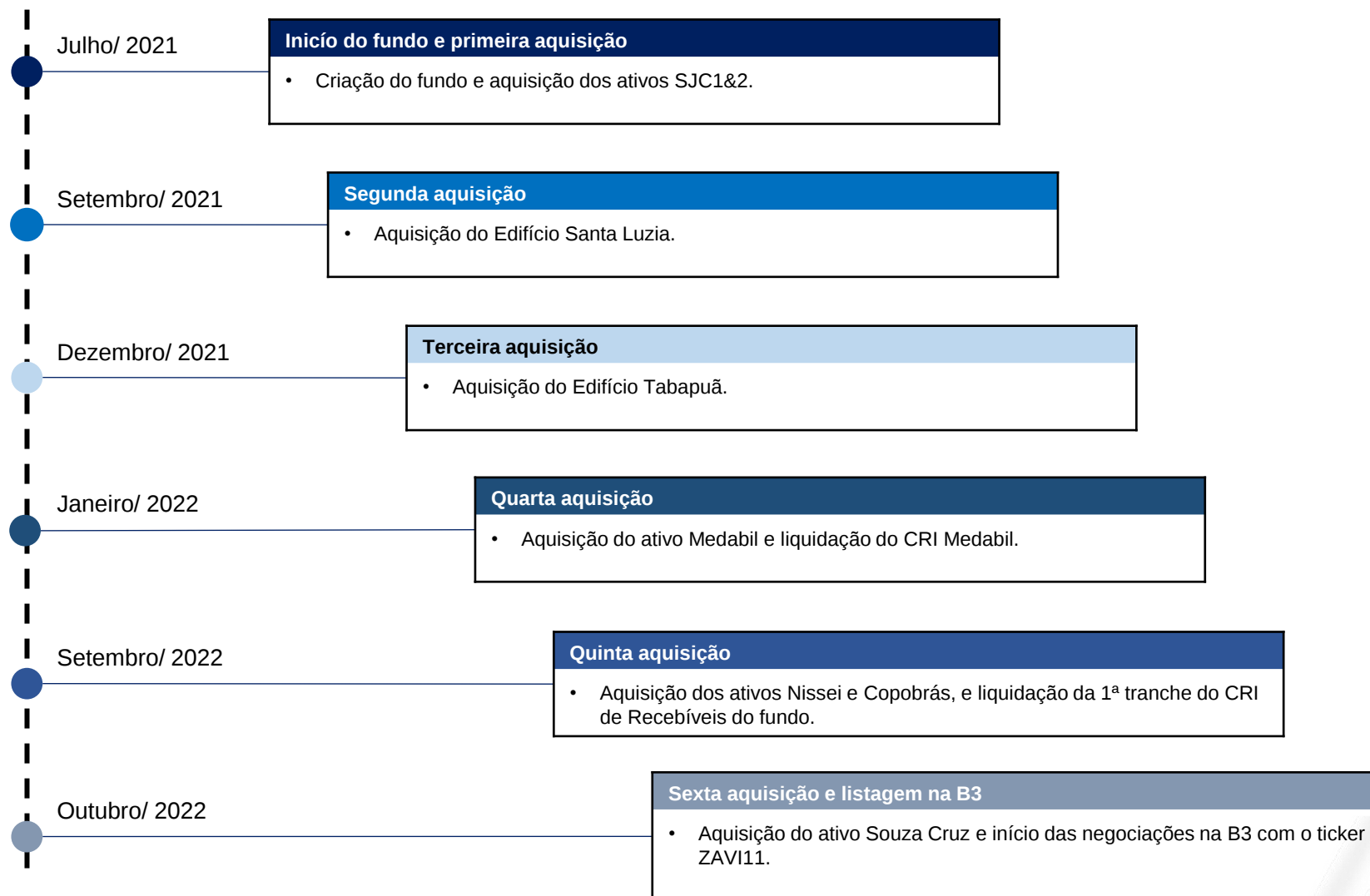
ZAVIT CAPITAL

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial – Janeiro de 2023

Histórico ZAVI11

Timeline



Overview

Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVITCAPITAL

Objetivo e Perfil do Fundo

O fundo visa aquisição de ativos core de empresas do *Middle Market* e *Corporate*, 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 o território nacional inteiro.

O fundo busca operações oportunísticas com boas métricas de retorno ajustado ao risco, podendo utilizar alavancagem em suas operações.



Dados Gerais

• Início do fundo: 05/07/2021	• Patrimônio Líquido: R\$ 118.074.257,46
• Administradora: Vortex DTVM	• Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 127,44
• Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	• Valor de Mercado do Fundo: R\$ 116.741.268,00
• Código de Negociação: ZAVI11	• Valor de Mercado da Cota²: R\$ 126,00
• Periodicidade de Rendimentos: Mensal	• Dividendo Dezembro/22: R\$ 1,00/ cota
• Quantidade de Emissões: 1	• Dividend Yield anualizado¹: 9,42%
• Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	• Área Bruta Locável: 57.764,47 m ²
• Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	• WAULT: 7,4 anos

Eventos do Mês

Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVITCAPITAL

Comentários do Gestor:

•**Sobre o Fundo:** O Zavit Real Estate Fund FII foi fundado em julho de 2021 e operou desde sua fundação como fundo fechado para investidores profissionais e com funding proprietário. Objetivando o crescimento do fundo, pulverização da base de cotistas e incremento de sua liquidez, optou-se pela listagem do fundo, efetivada no mês de outubro de 2022. Com este 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\$400 milhões de reais em transações, tanto via equity como dívida nos mais diversos formatos e veículos.

•**Rendimentos:** No dia 31/01, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a R\$ 1,00/cota, provisionados para pagamento no dia 14/02. A distribuição representa um dividend yield de 0,79% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 126,00) em 31/01, ou ainda 0,78% sobre a cota patrimonial do Fundo em 31/01 (R\$ 127,44).



Eventos do Mês

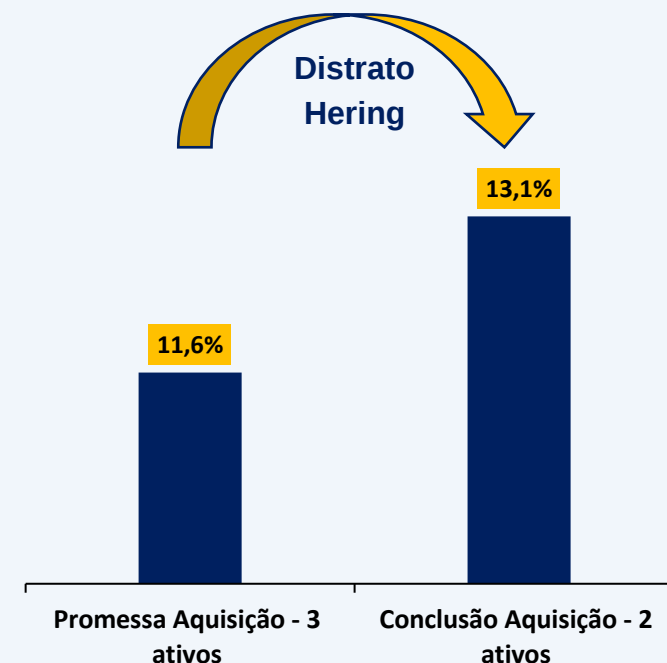
Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVITCAPITAL

Comentários do Gestor (continuação):

Distrato Hering: Firmamos a promessa de compra e venda do imóvel Hering em agosto de 2022. O imóvel está inserido em uma matrícula de área maior que comporta outros duas frações que deveriam ser individualizadas. Levando em conta o tempo necessário para análise da viabilidade e execução deste processo de desmembramento, foi marcada a escritura para janeiro de 2023, data na qual, tínhamos a expectativa de receber a matrícula já individualizada ou ao menos a total clareza de sua viabilidade para posterior execução. No início de janeiro, ao atualizarmos a diligência, foram encontrados gravames na matrícula (averbados posteriormente à data de assinatura da promessa de compra e venda) impedindo o desmembramento da matrícula em decorrência de ação judicial. Prezando pela segurança da aquisição, em nosso dever fiduciário, rescindimos parcialmente o contrato de compra e venda no tocante, exclusivamente, ao imóvel Hering. Com a rescisão parcial, dos três imóveis que compunham a promessa de compra e venda, foram escriturados dois (Nissei e Copobrás) e o vendedor deverá devolver o sinal pago referente ao Imóvel Hering, com correção e juros. Como consequência, não será integralizada a 2ª tranche da operação de securitização, bem como não serão mais devidas a 2ª Parcela e a 3ª Parcela do preço de aquisição. Assim, com a concretização dessa nova configuração, o fundo conclui a aquisição dos dois imóveis com cap rate médio de 13,1%.

Cap rate de aquisição:



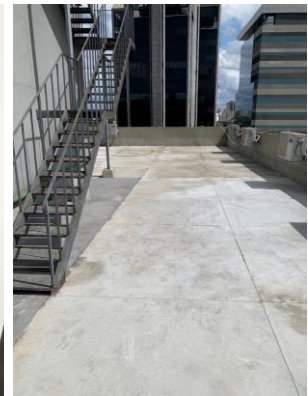
Gestão de Ativos

Retrofit e Manutenção

ZAVITCAPITAL

Retrofit Ed. Tabapuã

Está em fase final a obra de modernização de 2 dos 4 elevadores, com previsão de entrega parcial em fevereiro de 2023. A substituição visa maior segurança dos condôminos, em conjunto com maior economia em manutenção e consumo de energia. A impermeabilização da cobertura do prédio com aplicação de manta asfáltica e novo contrapiso em toda área foi finalizada, evitando o aparecimento de patologias e deformidades na estrutura. Além disso, está em fase final a entrega de um novo espaço de descompressão no térreo do edifício. Nossa equipe identificou uma área subutilizada e com intervenções mínimas proporcionará um novo espaço de uso comum para o condomínio.



Manutenção preventiva imóvel Copobrás

Em linha com nosso programa de acompanhamento de manutenção preventiva e corretiva dos ativos, solicitamos ao locatário a realização de ajustes no reservatório de água potável, tendo em vista que o mesmo se encontrava com problemas em sua base e armadura exposta. Seguindo nossas orientações, foram trocadas as tubulações nas saídas do reservatório de combate a incêndio.



Informações Financeiras

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

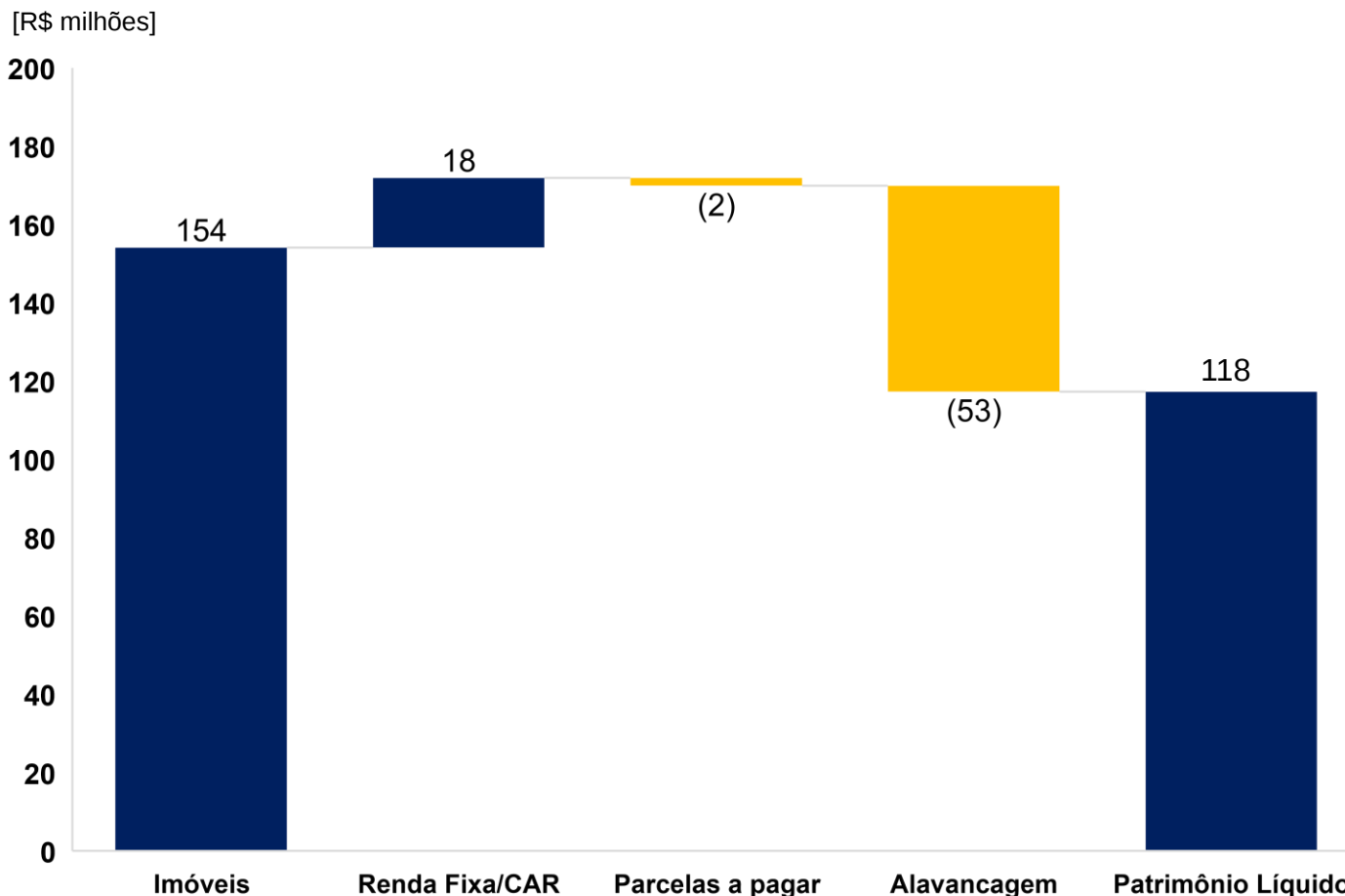


Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem

ZAVITCAPITAL

Composição do Patrimônio Líquido



Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, R\$ 172 milhões em ativos, com cerca de 90% 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\$18 milhões em liquidez, com cerca de 50% alocado em renda fixa e 50% à título de contas a receber referente à devolução, com correção e juros, do sinal pago pelo imóvel Hering.
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, 53 milhões em alavancagem, sendo cerca de 53% referente à operação de securitização do ativo Medabil e 47% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

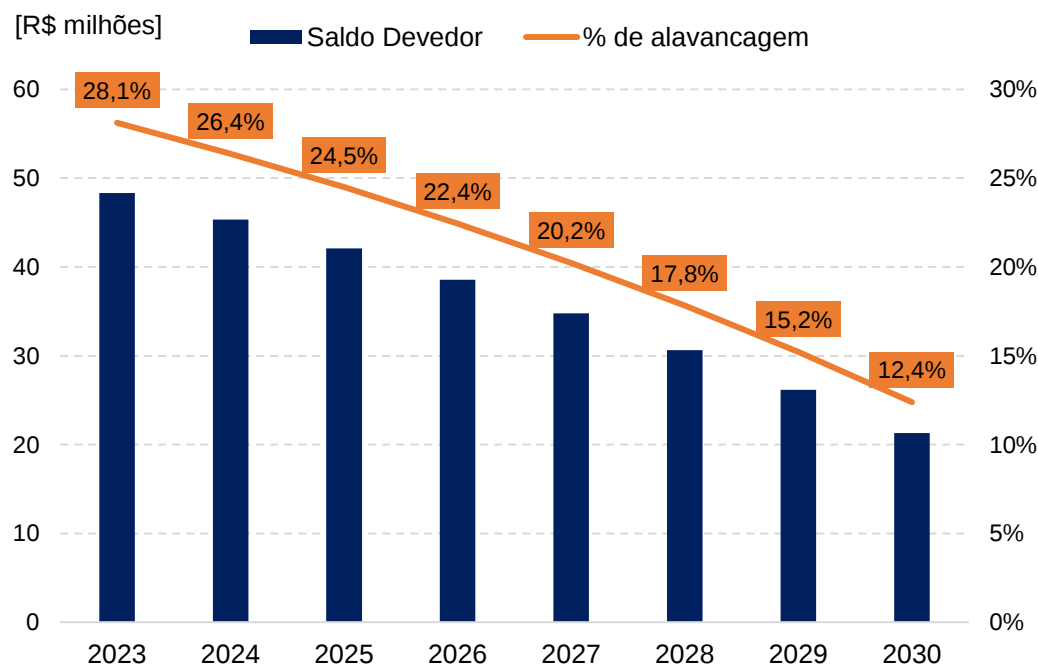
Alavancagem

Evolução Projetada da Alavancagem

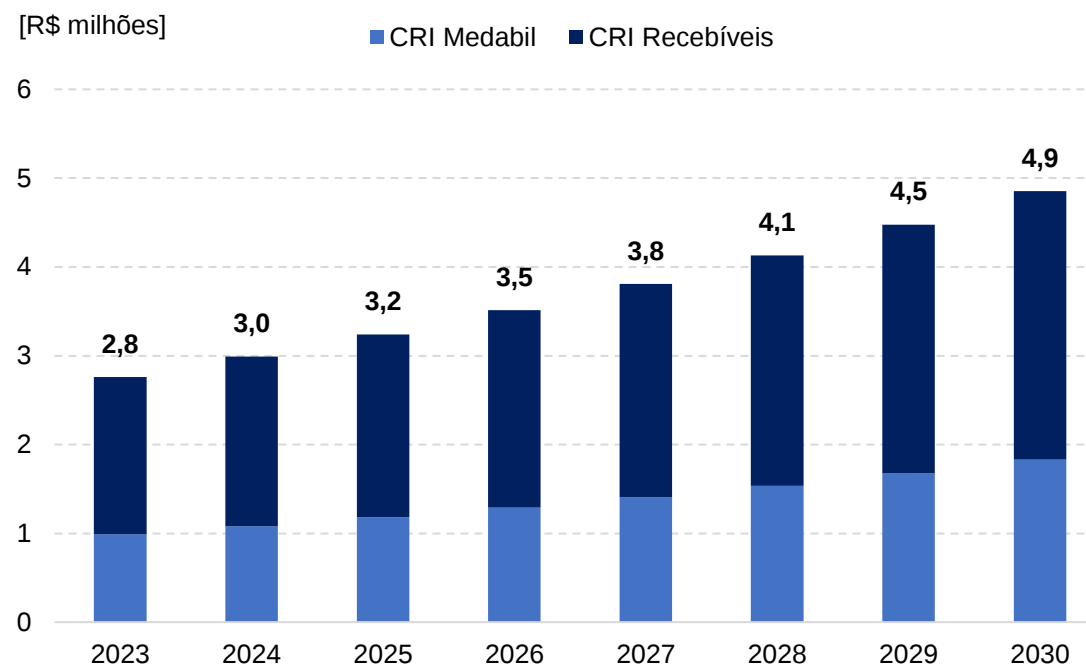
ZAVITCAPITAL

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 devedor vs percentual de alavancagem

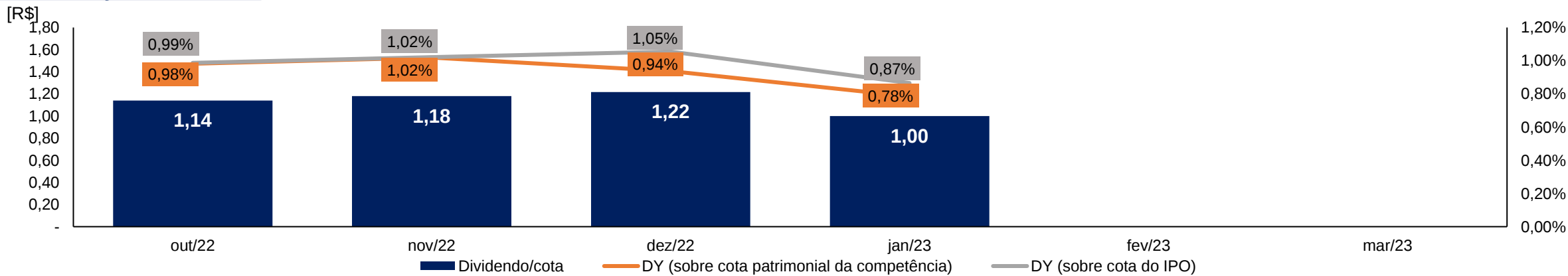


Amortização anual programada



Demonstração de Resultados	Jan - 2023	R\$/cota ¹	Acum. 1S 2023	Acum. 1S 2023 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	1.359	1,47	1.359	1,47
Despesas Operacionais	(122)	(0,13)	(122)	(0,13)
Outras Despesas	(35)	(0,04)	(35)	(0,04)
Despesas - Total	(156)	(0,17)	(156)	(0,17)
Resultado Operacional	1.202	1,30	1.202	1,30
Receitas Financeiras Líquidas	40	0,04	40	0,04
Despesas Financeiras	(348)	(0,38)	(348)	(0,38)
Resultado Financeiro Líquido	(308)	(0,33)	(308)	(0,33)
Lucro Líquido	894	0,97	894	0,97
Resultado Distribuído	927	1,00	927	1,00
Reserva de Lucro	-	-	129	0,14

Distribuições Mensais



Fonte: Zavit Capital e Administrador. Notas: ¹Cálculos por cota considera 926.518 cotas, conforme data base de janeiro.

Indicadores

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

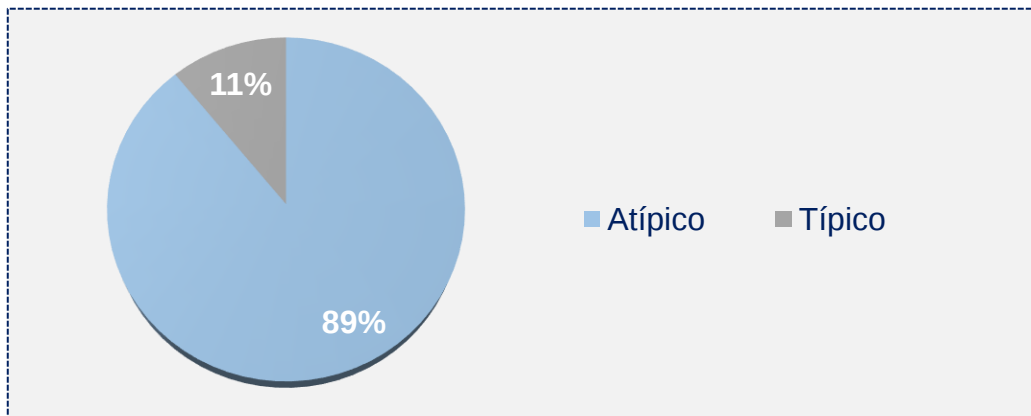


Indicadores de Receita

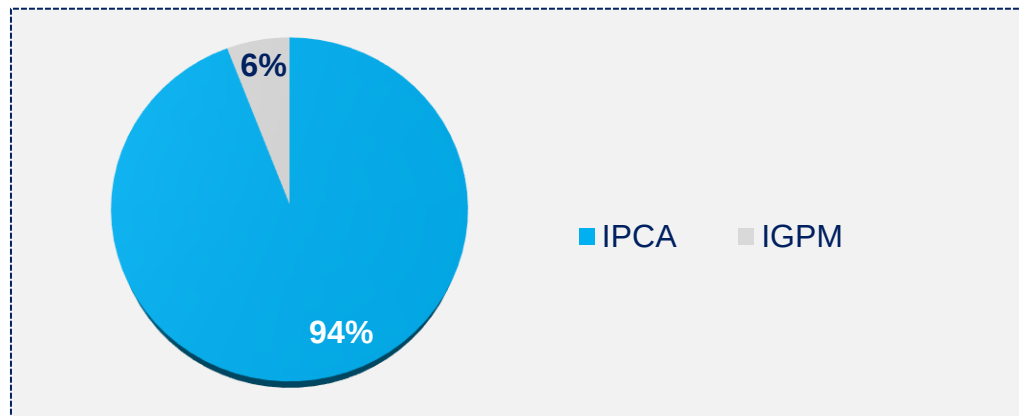
Breakdown da Receita

ZAVITCAPITAL

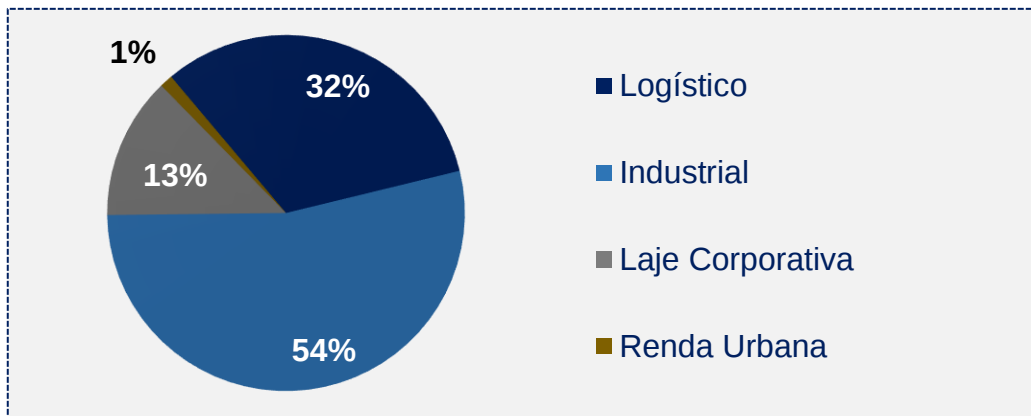
Receita por modalidade de contrato



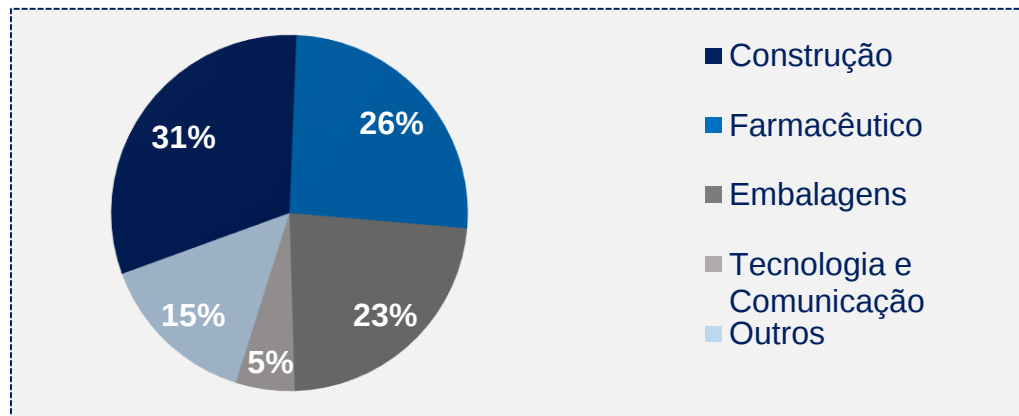
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



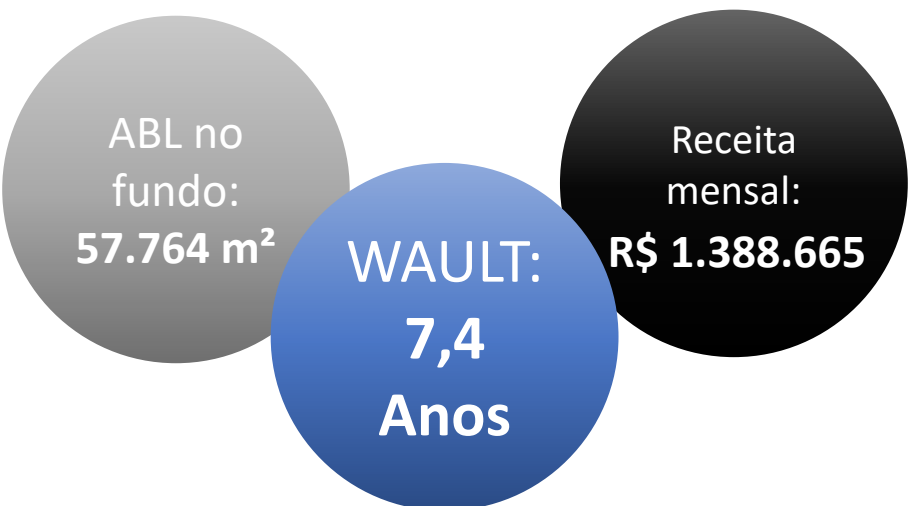
Percentual de Receita por segmento do inquilino



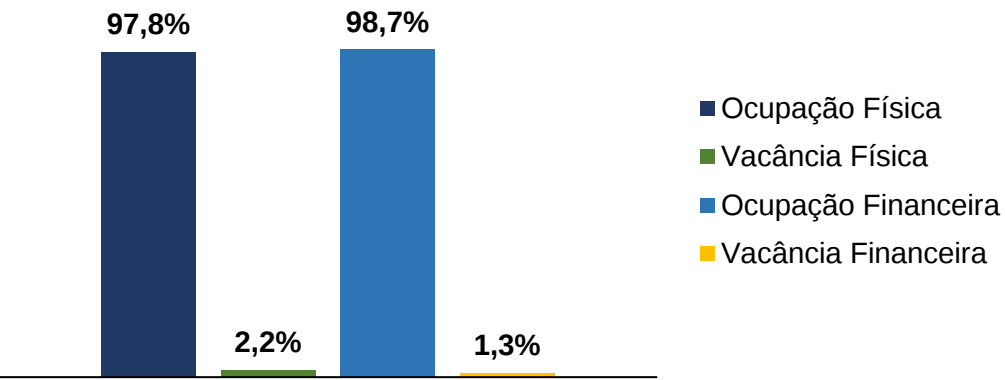
Indicadores Operacionais

Características dos Ativos

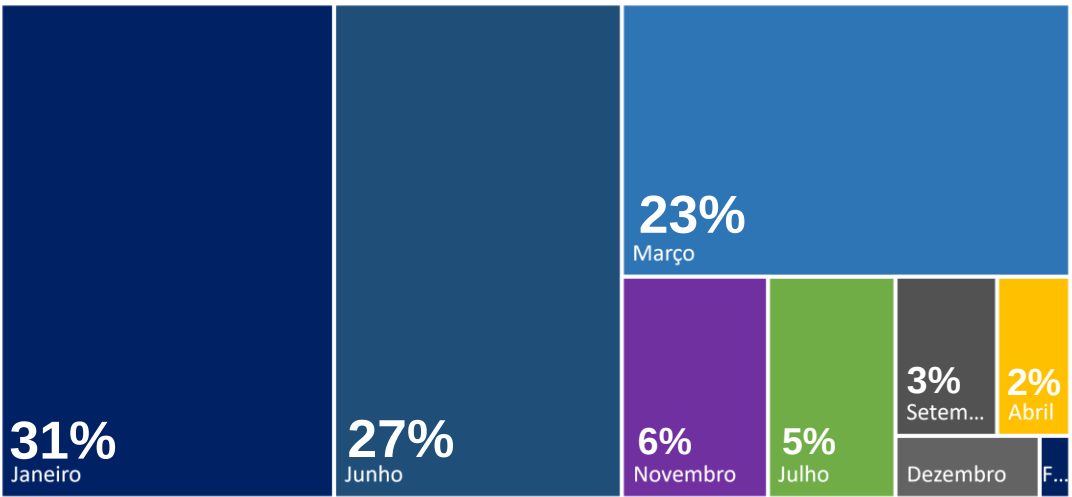
Dados operacionais



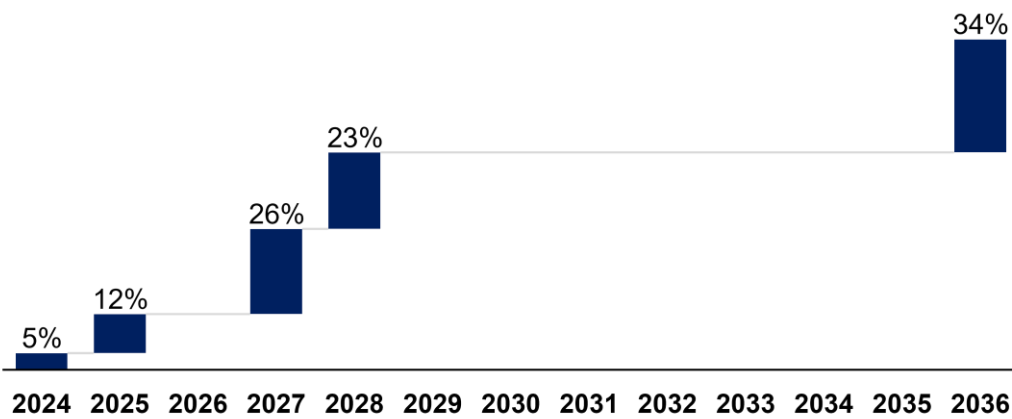
Ocupação



Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato



Portfólio

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL



Distribuição Geográfica do Portfólio

Localização dos ativos

ZAVITCAPITAL

Brasil



1 Nissei

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



2 Souza Cruz

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



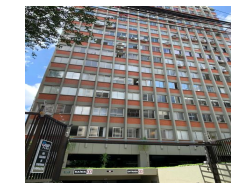
3 Copobrás

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



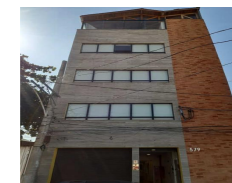
4 Medabil

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



5 Tabapuã

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



6 Santa Luzia

- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 920,23 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa



7 SJC1&2

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



Nissei

ABL	15.993 m²	Localização	Colombo/PR
Paticipação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	25,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	4,3 anos

Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Paticipação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	6,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	2,8 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	23,2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	5,1 anos



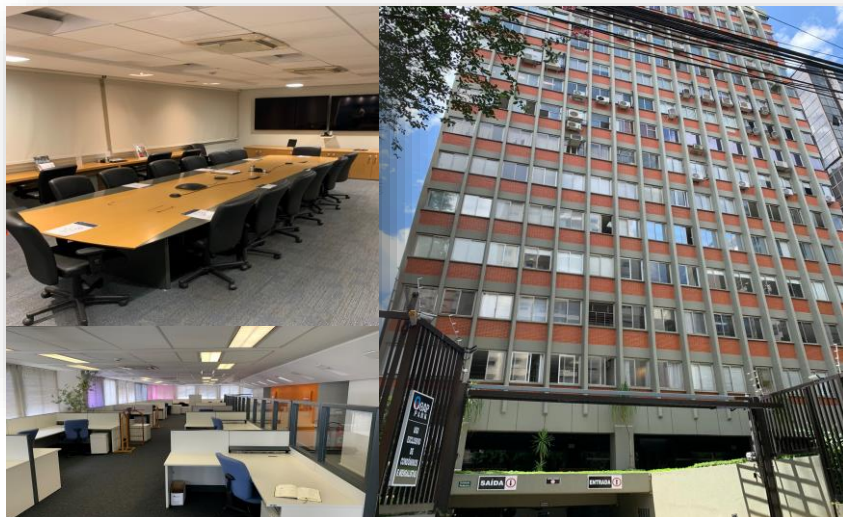
Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	31,2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	13,9 anos

Portfólio

Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%)	9,6%
Vacância	17%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente (médio)	1,9 anos



Santa Luzia

ABL	920 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	3,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	13,6 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	1,2%
Vacância	46%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Renda Urbana	Prazo Remanescente	1,3 anos

Sobre a Zavit

ZAVIT CAPITAL



Comunicação

Zavit na mídia

ZAVIT CAPITAL

Participação dos gestores da Zavit em entrevistas

Os gestores da Zavit, Daniel Alouan e Eduardo Magalnic, participaram de entrevista com Arthur Losnak do canal TradersClub no Youtube. Na entrevista foi apresentado o background dos gestores, bem como estratégias e visão de investimentos do grupo para o ZAVI11 e para o futuro veículo de dívida a ser lançado pela gestora. Daniel também foi destaque em entrevista para o Valor Econômico, no qual contribuiu para apresentar suas perspectivas para os fundos de investimentos imobiliários em 2023.

Entrevista no Valor Econômico: Gestores veem recuperação para FII's em 2023

Valor ECONÔMICO | **Finanças**

Clique aqui no [Link](#) para acesso ao conteúdo

Entrevista no Youtube: Entrevista com Gestores de FII's | Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11



Clique aqui no [Link](#) para acesso ao conteúdo

Grandes Números



407,5 Milhões
Transacionados



153,4 Milhões
Transacionados em CRI



254,1 Milhões
Transacionados em
SLB, BTL e outros

Cases



Marca Brasil



Villa de Gaia



Centro Logístico de Viracopos



Le Havre Residence



Copobrás



Medabil



Nissei



Souza Cruz

Relação com Investidores

E-mail

ri@zavit.com.br

Website

www.zavit.com.br



www.zavit.com.br



Zavit Capital



+55 11 3819-2655



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.800 - 6º Andar
Jardim Paulistano, São Paulo - SP

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.