



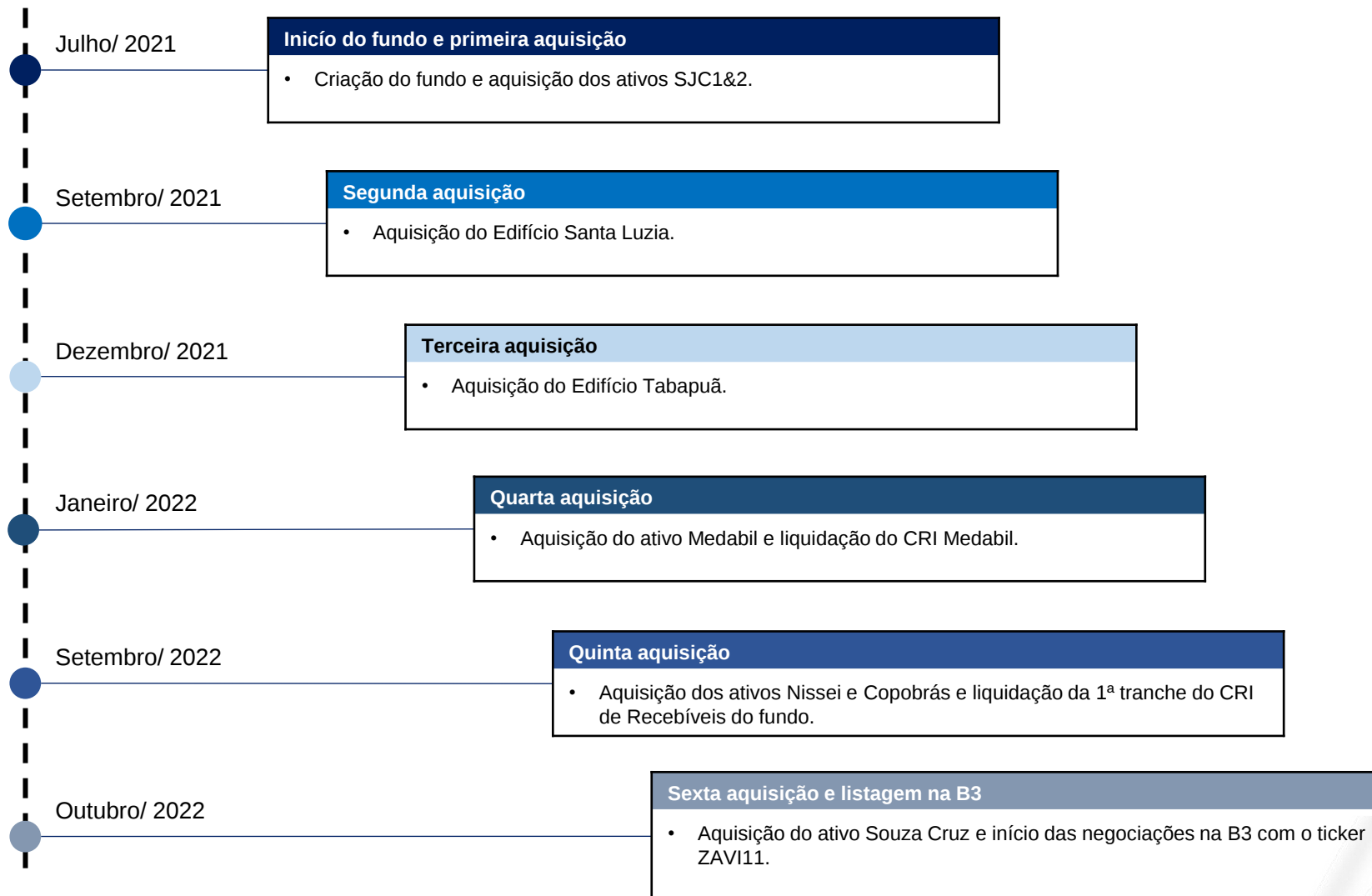
ZAVIT CAPITAL

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial – Maio 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 de **médio e grande porte**, 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\$ 118.026.295,42 ¹
• Administradora: Vortex DTVM	• Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 127,39
• 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 Abril/22: R\$ 1,10 / cota
• Quantidade de Emissões: 1	• Dividend Yield²: 10,48 % a.a.
• 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: 10,5 anos

Notas: ¹Com base na cota patrimonial data base 31/05/2023. ²Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 31/05/2023.

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 oferecer ao mercado em geral uma estratégia que era antes restrita, optou-se pela listagem do fundo (IPO), efetivada no mês de outubro de 2022, gerando uma **pulverização da base** de cotistas e **incremento de sua liquidez**. 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 31/05, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 1,10/cota**, provisionados para pagamento no dia 15/06. A distribuição representa um **dividend yield de 0,87% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado** secundário (R\$ 126,00) em 31/05, ou ainda **0,86% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 31/05 (R\$ 127,39).

•**Aditamento de Contrato Atípico de Locação:** Em maio, foi celebrado aditivo de locação com a inquilina Nissei, prevendo **aumento do prazo locatício por mais 13 (treze) anos a partir de 29/06/2027**, data na qual se encerraria o prazo original previsto em contrato. Em contrapartida, o fundo será responsável pelo custeio de melhorias no imóvel objeto do contrato de locação até o limite de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), bem como por conceder um desconto de 17% no valor da locação, que será aplicado apenas a partir do vencimento do prazo original do contrato, ou seja, 29/06/2027. Esse aditamento proporciona o **alongamento do prazo médio dos contratos do Fundo, levando o WAULT a 10,5 anos**. Mais detalhes podem ser acessados no [Link](#) do fato relevante.



Gestão de Ativos

Ed. Tabapuã

Localção do Ed. Tabapuã

O Fundo, hoje, apresenta um nível de **vacância bastante baixo de apenas 2,6%**, representado por uma laje e meia do Ed. Tabapuã e uma das lojas de SJC. Com **intuito de zerar a vacância** do fundo, temos estudado e implementado novas iniciativas para potencializar as locações. Além das **atividades de prospecção ativa** que já vem sendo feitas com grande intensidade, firmamos parcerias com empresas de arquitetura e engenharia para desenhar e desenvolver o **projeto de Turn-Key** (vídeo do projeto pode ser conferido no [link](#)) para os potenciais inquilinos, no qual os mesmos tem a opção de receber a **laje completamente reformada e customizada** para suas necessidades. Além disso, levando em conta as procuras e demandas que tivemos, decidimos por ofertar também a **opção de meia laje** por entender que esta subdivisão gerará melhora na liquidez do ativo e em sua absorção. Após essas iniciativas, verificamos uma **melhora expressiva no número de visitas e interesse dos potenciais locatários**.

ZAVITCAPITAL

Projeto Turn-Key 1: Andar Completo de 492 m²



Imagem ilustrativa do projeto

Projeto Turn-Key 2: Meio Andar de 246 m²

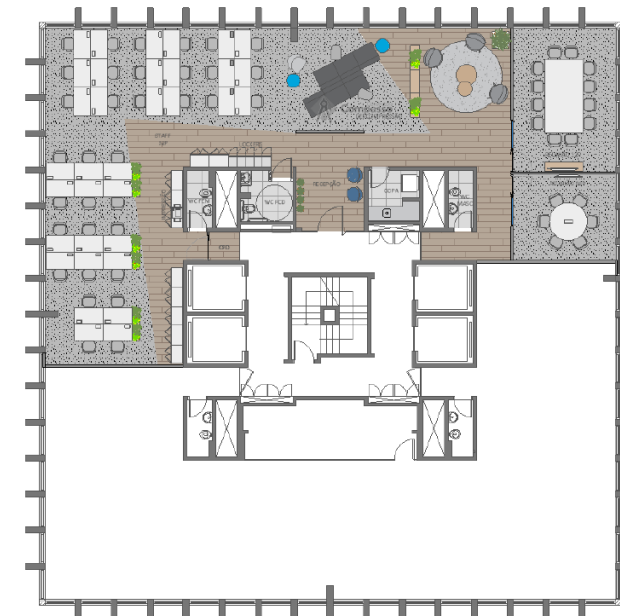


Imagem ilustrativa do projeto

Informações Financeiras

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL



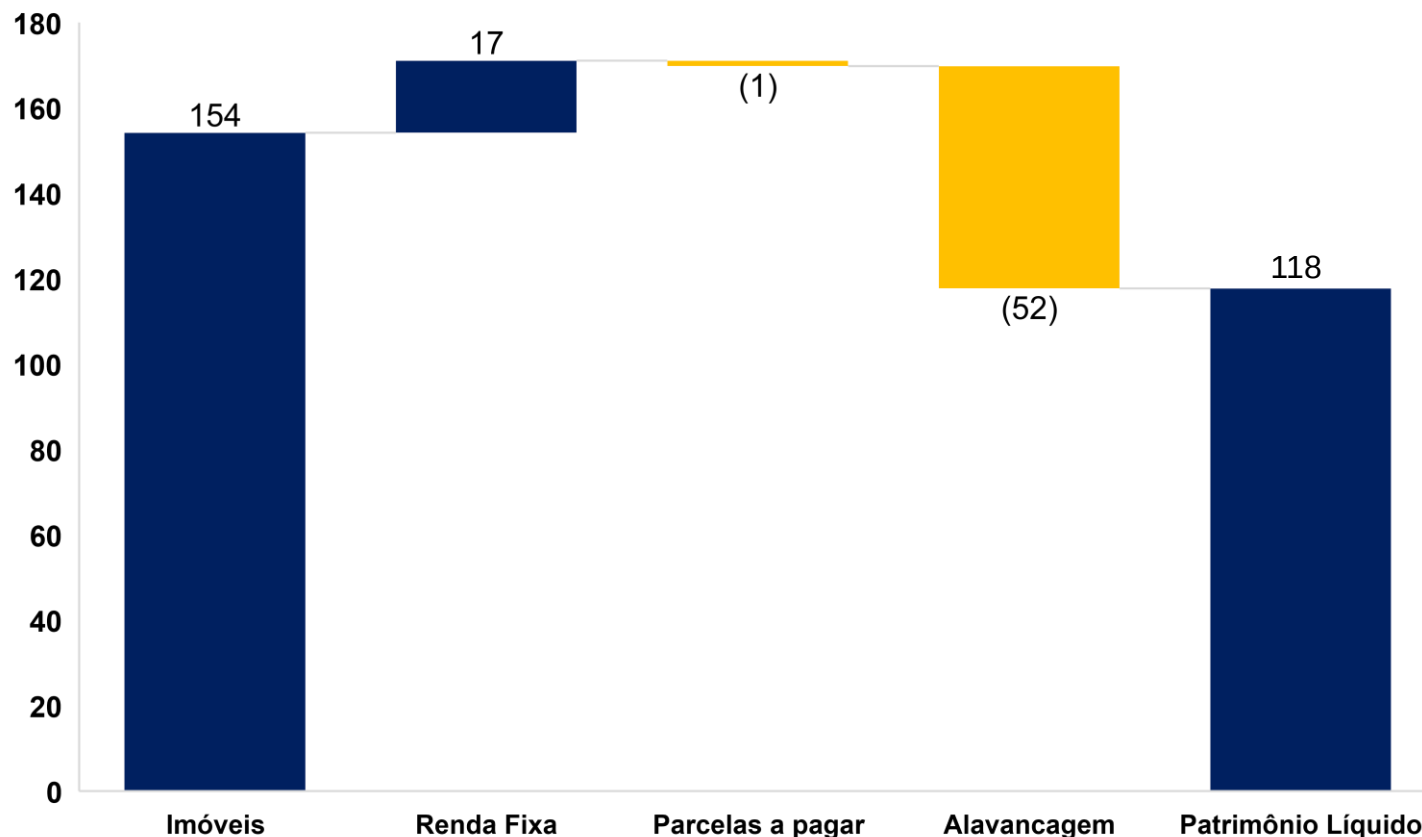
Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem

ZAVITCAPITAL

Composição do Patrimônio Líquido

[R\$ milhões]



Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, **R\$ 171 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\$17 milhões em liquidez**, com cerca de 38% alocado em compromissadas e 62% em LCIs;
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, **52 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.

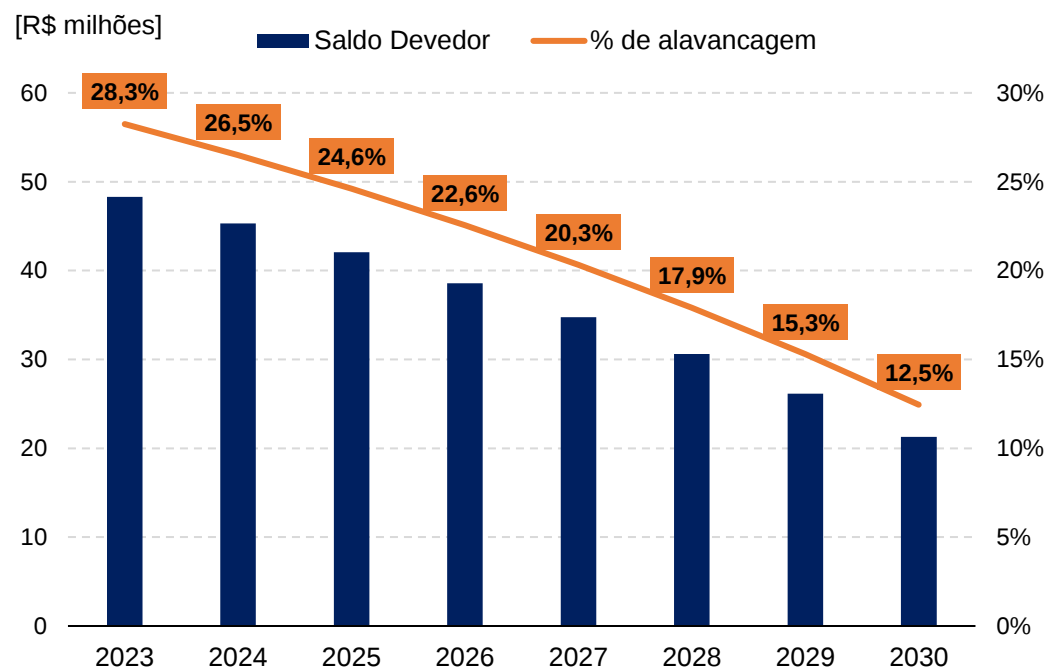
Alavancagem

Evolução Projetada da Alavancagem

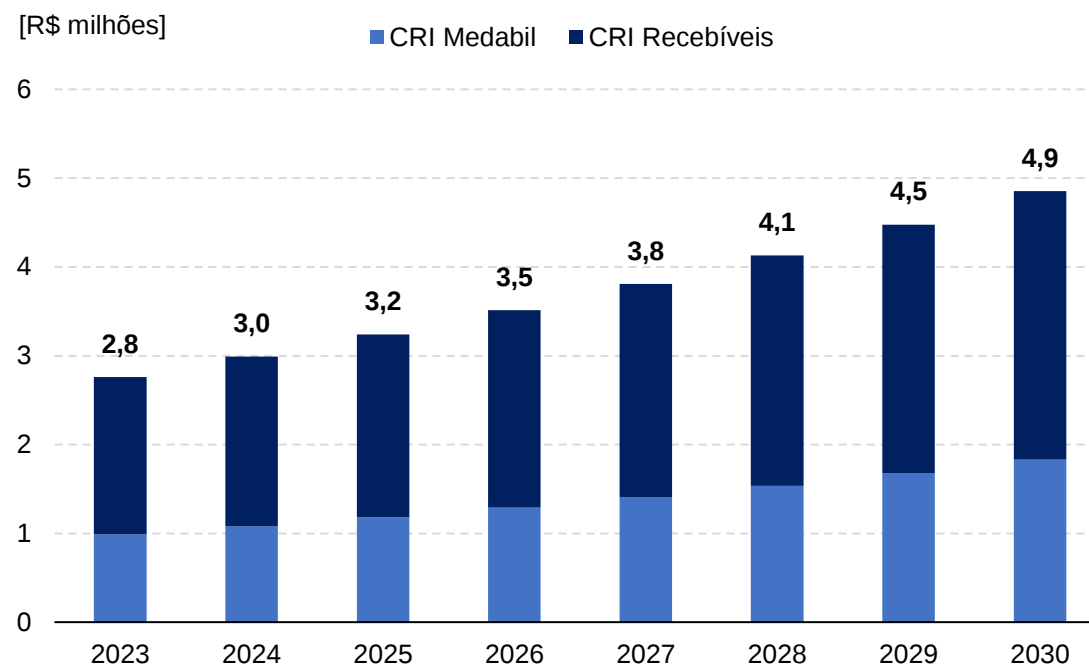
ZAVITCAPITAL

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

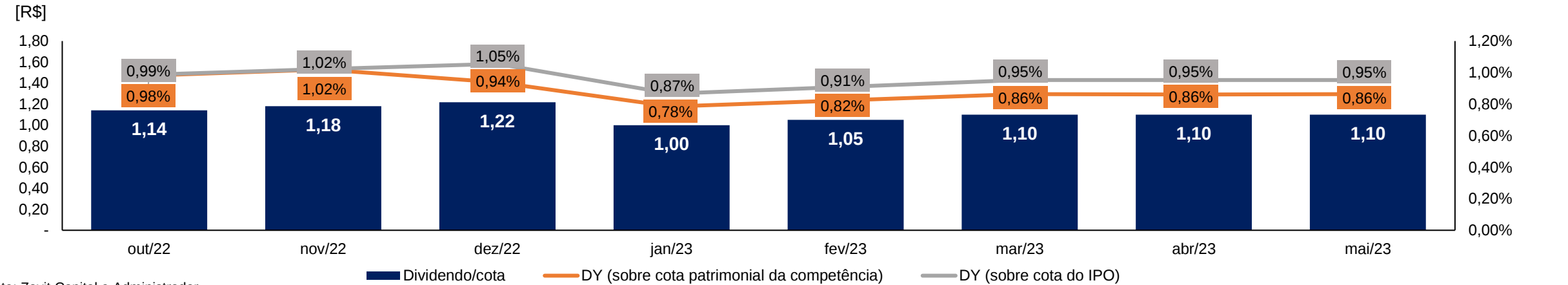


Amortização anual programada



Demonstração de Resultados	mai/23	R\$/cota ^{1 2}	Acum. 1S 2023	Acum. 1S 2023 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	1.386	1,50	7.339	7,92
Despesas Operacionais	(63)	(0,07)	(403)	(0,43)
Outras Despesas	(56)	(0,06)	(258)	(0,28)
Despesas - Total	(119)	(0,13)	(660)	(0,71)
Resultado Operacional	1.267	1,37	6.679	7,21
Receitas Financeiras Líquidas	49	0,05	473	0,51
Despesas Financeiras	(363)	(0,39)	(1.814)	(1,96)
Resultado Financeiro Líquido	(314)	(0,34)	(1.341)	(1,45)
Lucro Líquido	953	1,03	5.338	5,76
Resultado Distribuído	1.019	1,10	4.957	5,35
Reserva de Lucro	-	-	541	0,58

Distribuições Mensais



Fonte: Zavit Capital e Administrador.

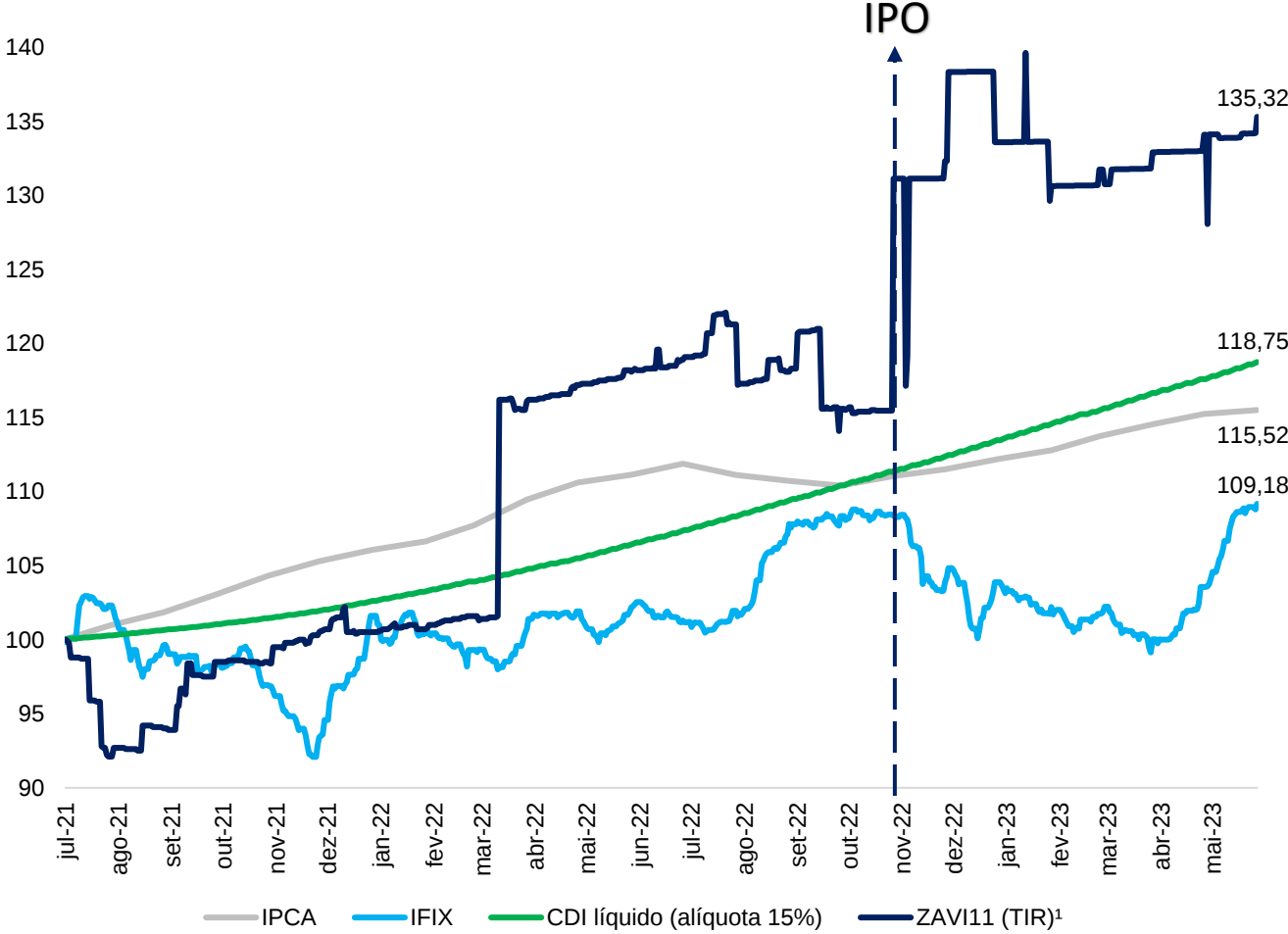
Notas: ¹Cálculos por cota considera 926.518 cotas, conforme data base de maio. ²Com o pagamento adiantado da locação do inquilino Souza Cruz no mês de abril, em maio não foi reconhecido aluguel no resultado caixa.

Performance do Fundo

Comparativo de Performance

Performance

Base 100 na abertura do fundo em 07/2021



Comparativos

Performance	Maio 2023	Acumulado 2023	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR) ¹	0,90%	1,06%	17,47%	35,32%
IFIX	5,43%	5,10%	0,71%	9,18%
CDI Líquido	0,98%	4,66%	6,94%	18,75%
IPCA	0,23%	2,95%	4,23%	15,52%

Indicadores

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

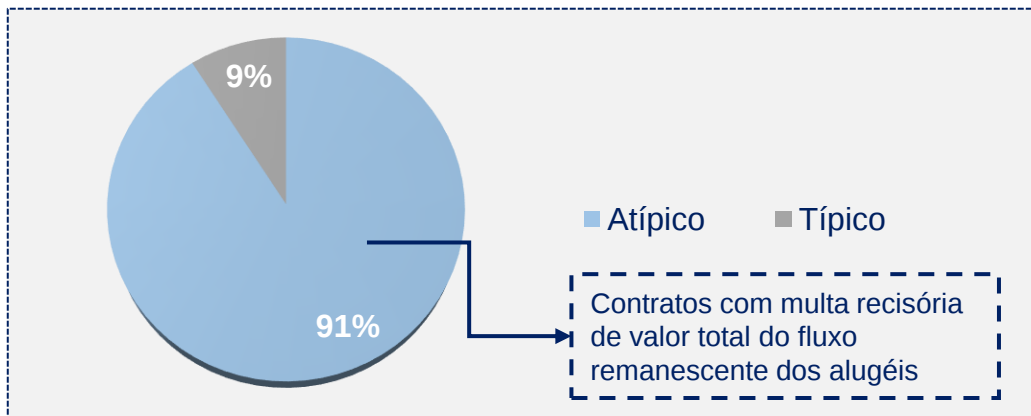


Indicadores de Receita

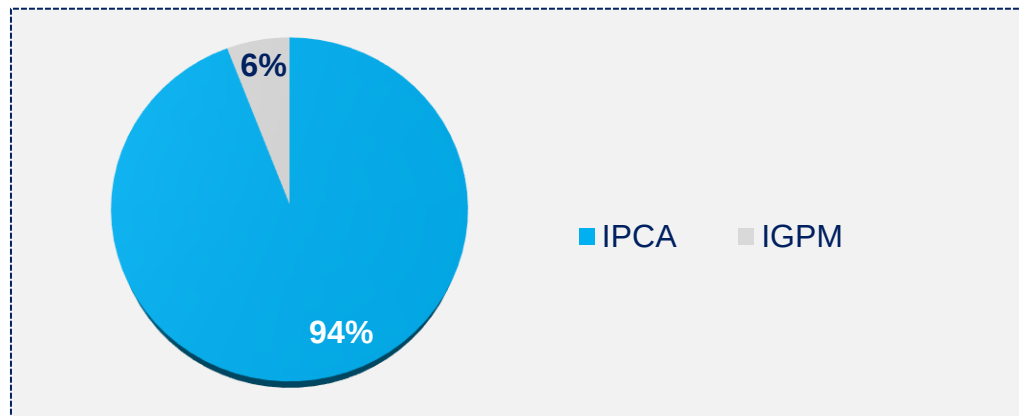
Breakdown da Receita

ZAVITCAPITAL

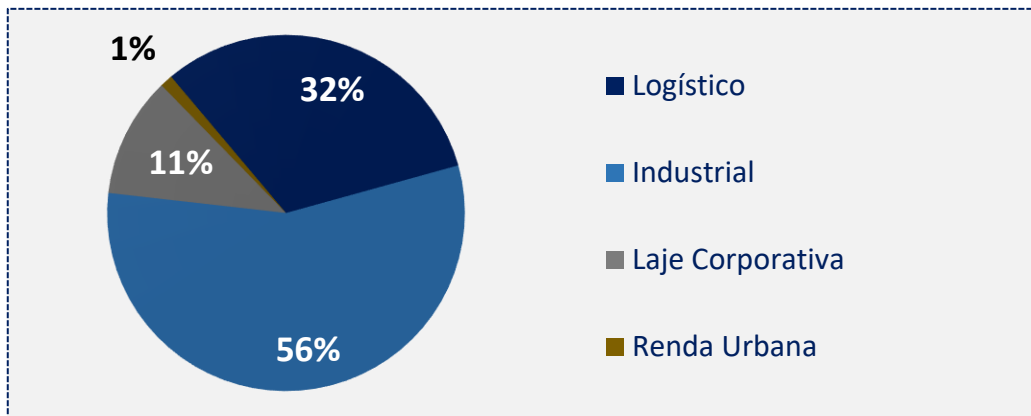
Receita por modalidade de contrato



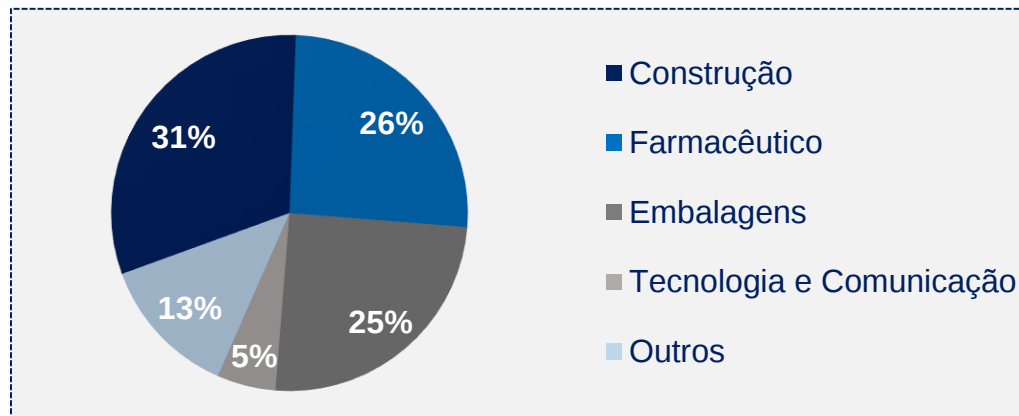
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino



Os contratos atípicos são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”). O artigo explicita que nessa modalidade de contrato pode ser convencionada à renúncia do direito de revisional, bem como cumprir a multa convencionada em caso de rescisão antecipada, que pode prever até o pagamento do somatório dos aluguéis remanescente do contrato. Este tipo de contrato é comumente utilizado em operações de Built to Suit e Sale&Leaseback.

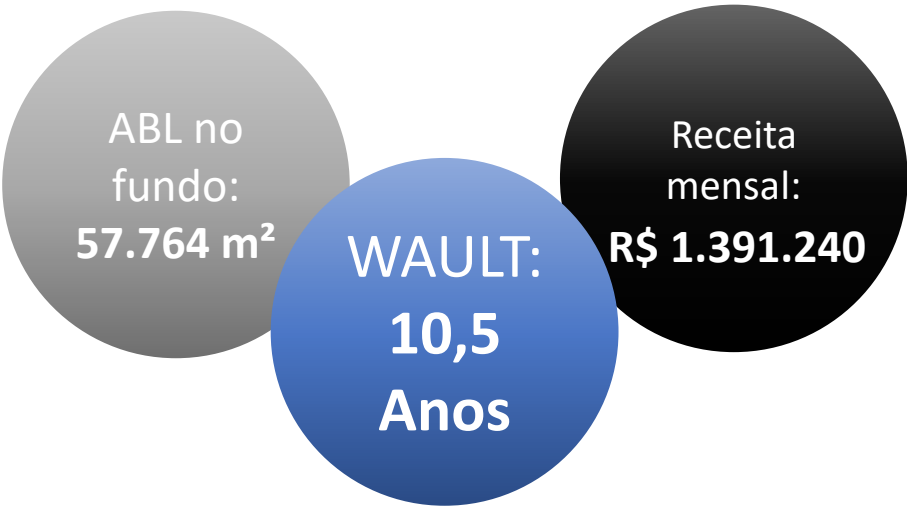
Contratos Convencionais		Contratos Atípicos
Prazo Usual de Locação	3 – 5 anos	Acima de 10 anos
Risco de Ação Revisional ¹	A cada 3 anos	Não há
Multa por Rescisão Antecipada Usual	3 aluguéis	100% do saldo do contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Tipicamente inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

Fonte: Zavit Capital. ¹Ajuste do aluguel a preços de mercado.

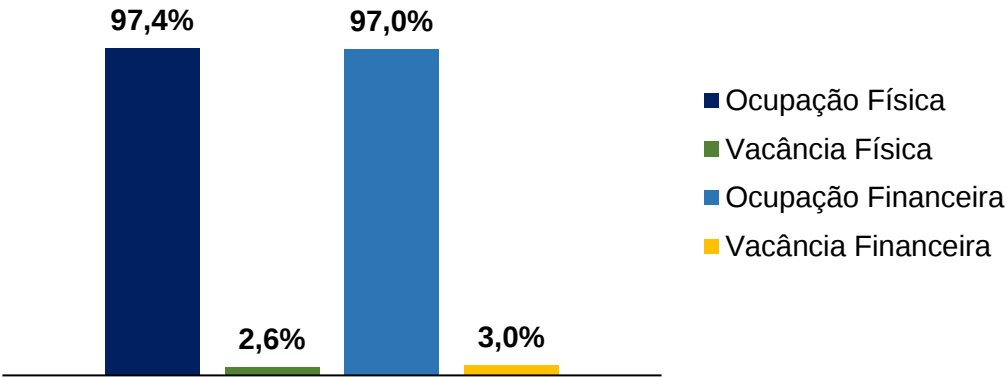
Indicadores Operacionais

Características dos Ativos

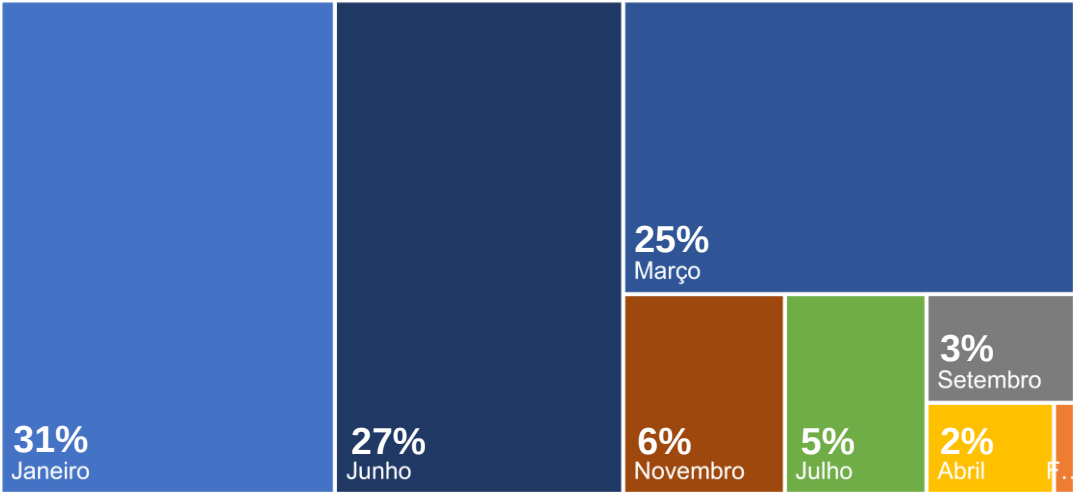
Dados operacionais



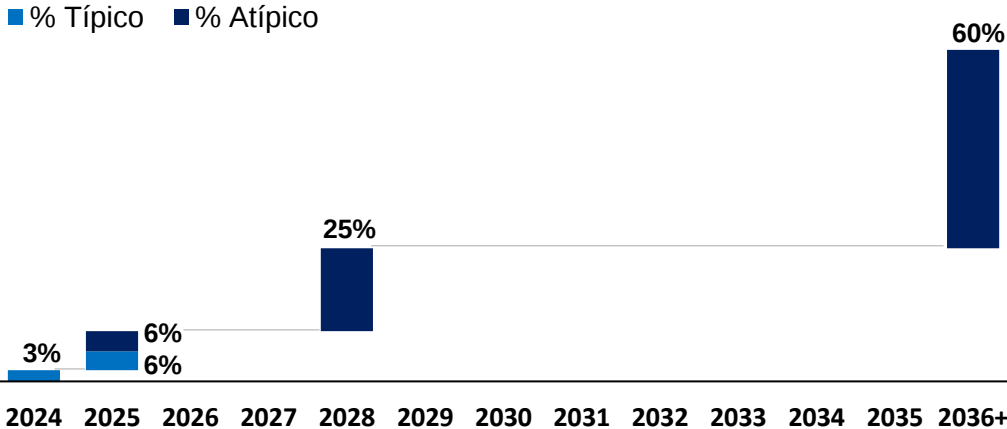
Ocupação



Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato



Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório.

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



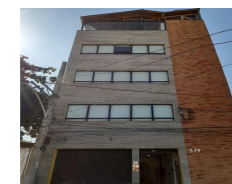
4 Medabil

- **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
Participação ZAVI11	100%	Receita Mensal (%)	25,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	17,1 anos

Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Participação ZAVI11	100%	Receita Mensal (%)	6,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	2,5 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação ZAVI11	100%	Receita Mensal (%)	25,0%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	4,8 anos



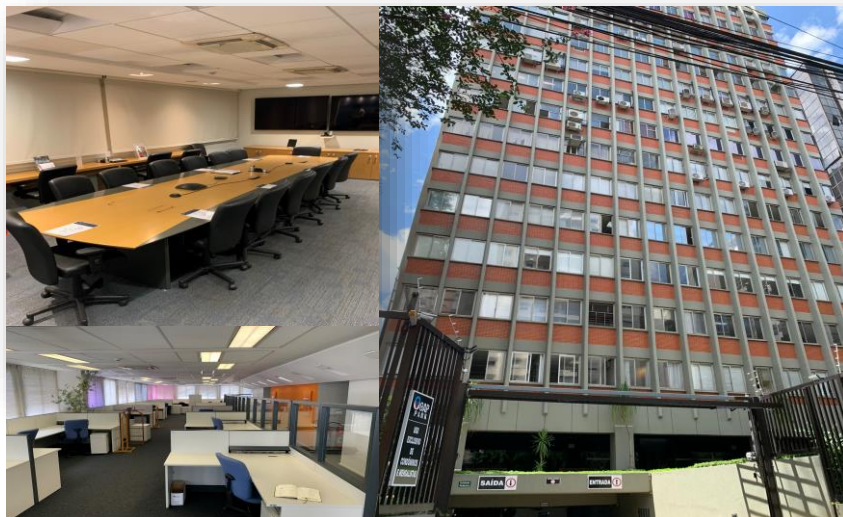
Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação ZAVI11	67,24%	Receita Mensal (%)	31,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	13,6 anos

Portfólio

Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação ZAVI11	41%	Receita Mensal (%)	7,9%
Vacância (sobre participação ZAVI11)	26%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente (médio)	2,4 anos



Santa Luzia

ABL	920 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação ZAVI11	100%	Receita Mensal (%)	3,0%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	13,3 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação ZAVI11	100%	Receita Mensal (%)	1,2%
Vacância	46%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Renda Urbana	Prazo Remanescente	1,0 ano

Sobre a Zavit

ZAVIT CAPITAL



Comunicação

Zavit na mídia

ZAVIT CAPITAL

Entrevistas



Canal Levante Investimentos

Entrevista

Daniel Alouan - Zavit Capital - ZAVI11

Data - 02/05/23

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



Canal FII Fácil

FII Fácil Entrevista

Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11

Data - 18/04/2023

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



Canal TC Investimentos

Entrevista com Gestores de FIIs

Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11

Data - 23/02/2022

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



BM&C News

Entrevista ao vivo

Daniel Alouan - Zavit Capital - ZAVI11

Data - 07/02/2023

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

Comunicação

Zavit na mídia

ZAVITCAPITAL

Relatórios



Relatório Eleven

Análise da Eleven sobre o ZAVI11 com foco na segunda emissão de cotas

Data - 15/05/23

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



Relatório Levante

ZAVI11 - Special Opportunities
Recomendação do fundo

Data - 14/04/2023

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

Comunicação

Zavit na mídia

ZAVITCAPITAL

Reportagens e Notícias

MONEYTIMES

ZAVI11 estende contrato de locação do ativo em Colombo/PR
31/05/23

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

MONITOR
do mercado

Reavaliação de ativos beneficia fundo imobiliário ZAVI11, dizem analistas
18/04/23

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

MONITOR
do mercado

FII ZAVI11 anuncia a aquisição de galpão logístico de 35 mil metros quadrados
12/04/23

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

MONEYTIMES

Fundo imobiliário quer investir bolada em galpão logístico
06/04/23

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

MONEYTIMES

O mercado de lajes corporativas voltou, mas nem todos podem comemorar
26/04/23

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

InfoMoney

Levante recomenda compra de cotas do ZAVI11
18/04/23

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

InfoMoney

ZAVI11 vai comprar galpão logístico por R\$ 50 milhões
06/04/23

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

Valor
ECONÔMICO

Gestores veem recuperação para FIIs em 2023
29/12/22

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



Copobrás



Villa de Gaia



Medabil



Centro Logístico de Viracopos



Nissei



Le Havre Residence



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.