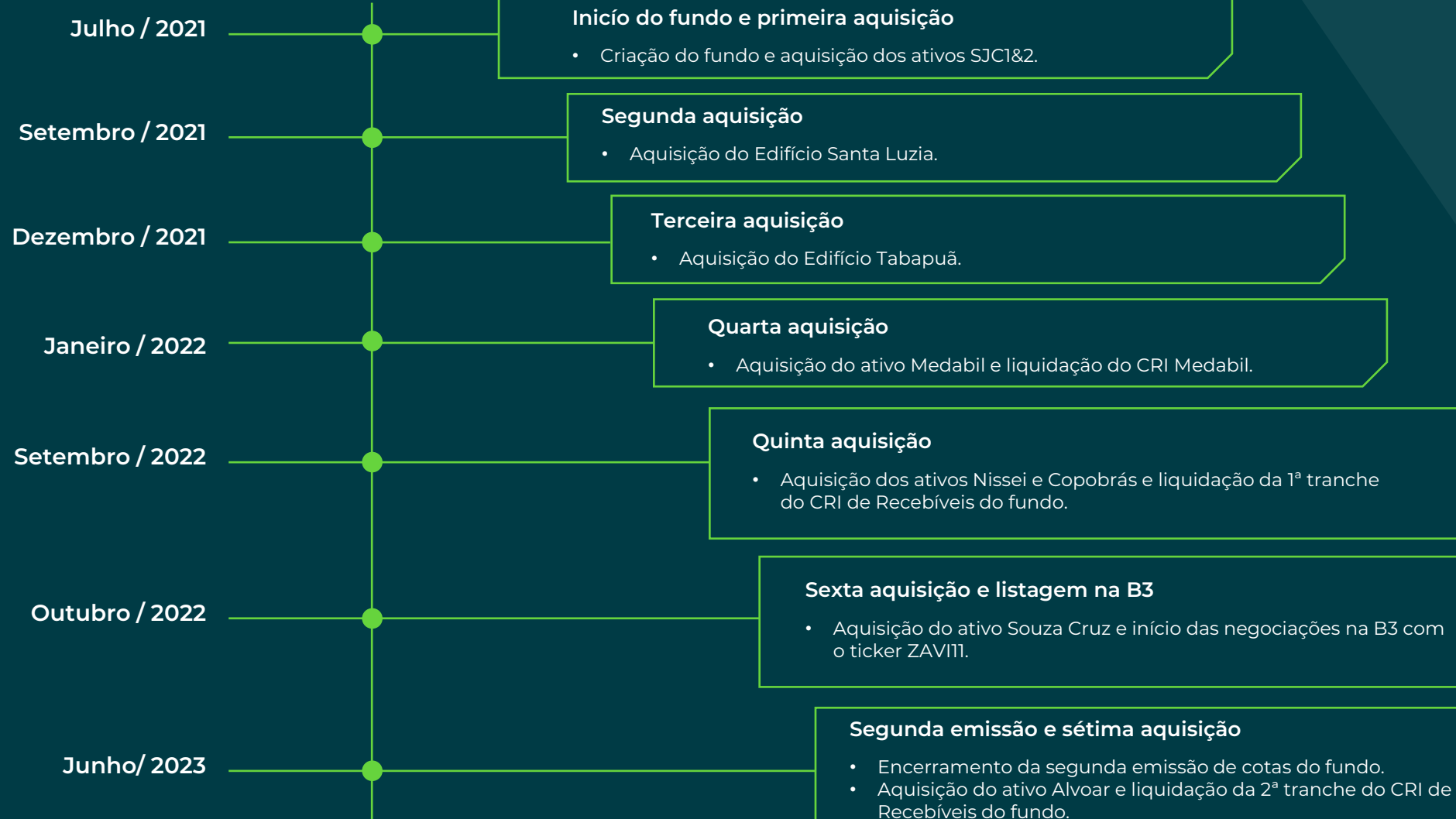


Histórico ZAVIII

TIMELINE





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 **todo território nacional**.

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



Notas: ¹Com base na cota patrimonial data base 30/11/2023.

²Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 30/11/2023.

Dados Gerais

Início do fundo: 05/07/2021	Patrimônio Líquido¹: R\$ 158.366.546,99
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 134,97
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo²: R\$ 148.906.295,02
Código de Negociação: ZAVI11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 126,91
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendos do mês: R\$ 1,18 / cota
Quantidade de Emissões: 2	Dividend Yield²: 11,16 % a.a.
Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	Área Bruta Locável: 92.892,40 m ²
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	WAULT: 11,2 anos

Eventos do Mês

Zavit Real Estate Fund | FII



Comentários do Gestor:

Sobre o Fundo: O Zavit Real Estate Fund FII foi **constituído em julho de 2021** e operou em seu início como fundo fechado para investidores profissionais e com *funding* proprietário. Objetivando oferecer ao mercado em geral a estratégia 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 esse 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\$500 milhões de reais em transações**, tanto via *equity* como dívida, nos mais diversos formatos e veículos.

Rendimentos: No dia 30/11, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 1,18/cota**, provisionados para pagamento no dia 14/12. A distribuição representa um **dividend yield de 0,93% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado secundário** (R\$ 126,91) em 30/11, ou ainda **0,87% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 30/11 (R\$ 134,97).

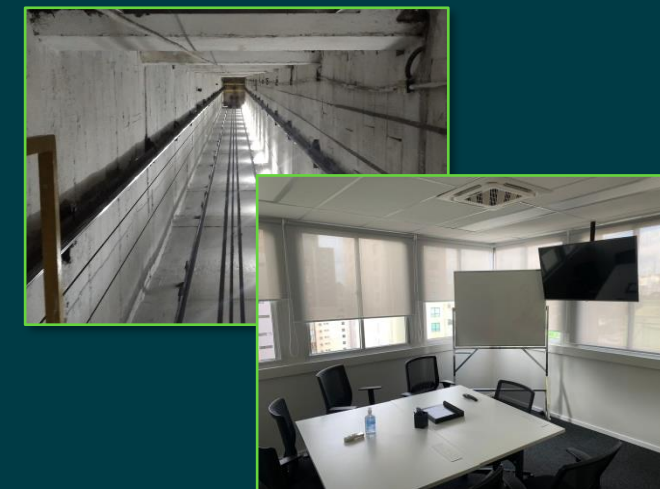
Atraso Medabil: Em complemento ao fato relevante divulgado no dia 21/09 📌, informa-se que a Medabil efetuou o pagamento do aluguel atrasado até a competência de novembro, inclusive. Entretanto, encontra-se em aberto o aluguel da competência de dezembro. Vale ressaltar que o contrato de locação conta com garantia através de seguro fiança com cobertura para perda de aluguéis e encargos locatícios.





Gestão ativa dos imóveis:

Ao longo do mês de novembro, a equipe técnica da Zavit realizou visitas a alguns dos ativos do fundo com intuito de acompanhar todo processo de manutenção preventiva e corretiva, bem como identificar eventuais demandas extraordinárias. Vale destacar que todos os imóveis do portfólio possuem plano de manutenção e são acompanhados juntamente com os inquilinos.



Souza Cruz

Foi realizada a visita com intuito de verificar tanto a operação vigente como as benfeitorias que estão sendo realizadas. Alguns poucos reparos corretivos e preventivos foram identificados e já notificados ao inquilino, responsável pelos mesmos.

Medabil

Verificamos a operação vigente bem como confirmamos que as fortes chuvas da região não danificaram o imóvel de forma alguma. O locatário vem realizando as manutenções necessárias e não houve nenhum apontamento adicional.

Tabapuã

Além da reforma de turn-key, acompanhamos também as manutenções realizadas no condomínio, como a pintura dos halls, a reforma do vestiário de funcionários e os ajustes decorrentes da modernização dos elevadores

Gestão de Ativos

Ed. Tabapuã



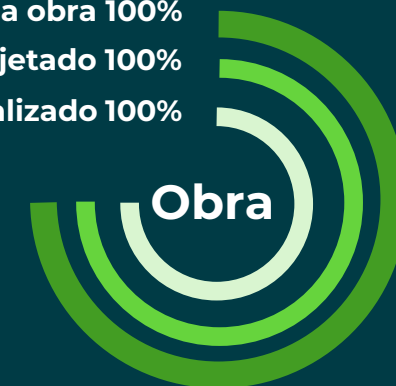
Projeto Turn-Key – Finalização da Obra – Laje 492m²

Foi finalizada, conforme o cronograma, a obra de *turn-key* referente ao contrato de locação firmado em agosto deste ano. O contrato tem **prazo de 84 meses**, firmado em **caráter atípico**, sem possibilidade de revisional para as partes e multa rescisória baseada no valor despendido na reforma. Ressalta-se que houve um **aumento de 119,27% do valor da locação por metro quadrado** em relação ao preço pago pelo inquilino anterior. Com a obra finalizada, o inquilino já ocupa a laje e **o fundo começa a receber a partir de dezembro o valor dos aluguéis, contribuindo para redução da vacância financeira** em 0,5%. Ressalta-se que a obra foi finalizada dentro do prazo e custo estabelecido.

Total da obra 100%

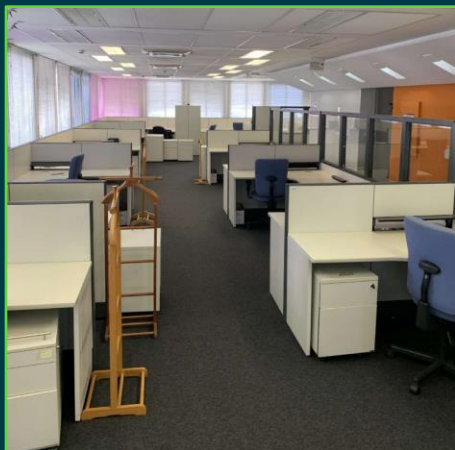
Projetado 100%

Realizado 100%

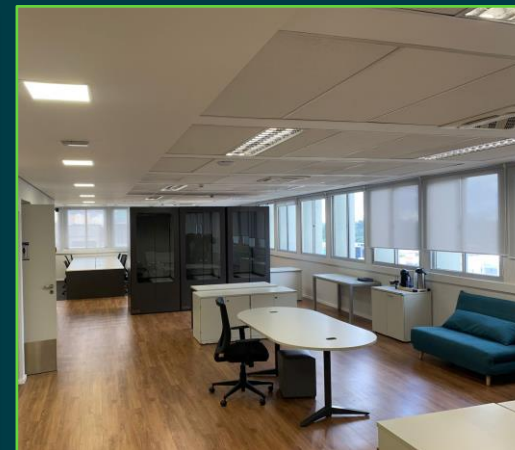


Mais detalhes sobre a locação podem ser conferidos no fato relevante nesse [link](#).

Antes



Depois





Informações Financeiras

ZAVI11

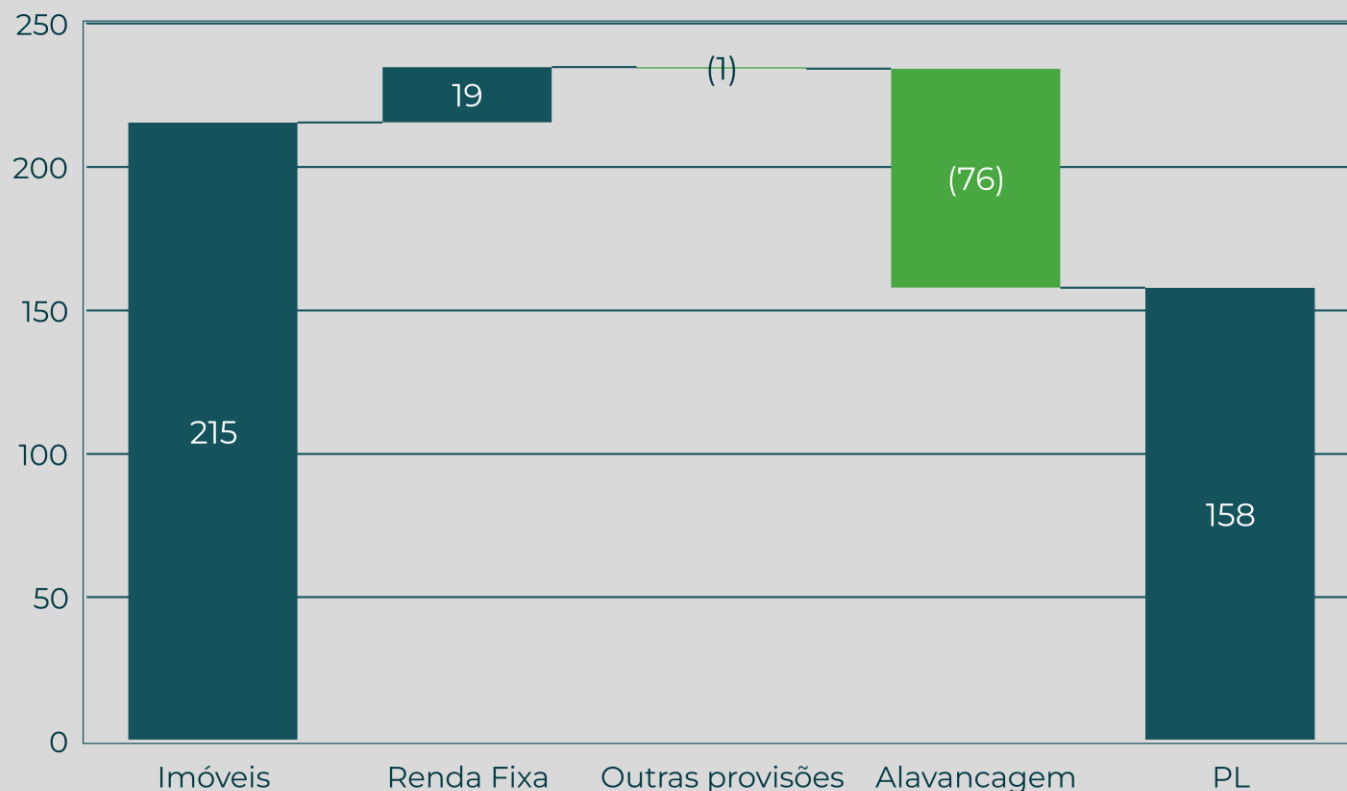


Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem



Composição do Patrimônio Líquido



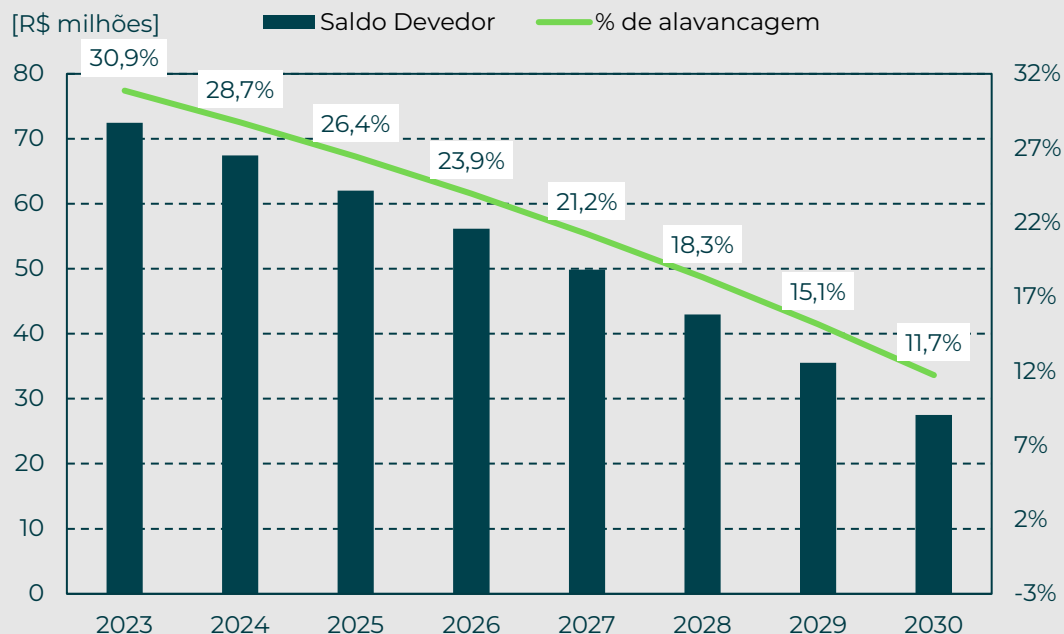
Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, **R\$ 235 milhões em ativos**, com cerca de **92% 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\$19 milhões em liquidez**, com cerca de 27% alocado em compromissadas, 57% em LCIs e 15% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, **76 milhões em alavancagem**, sendo cerca de 36% referente à operação de securitização do ativo Medabil e 64% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

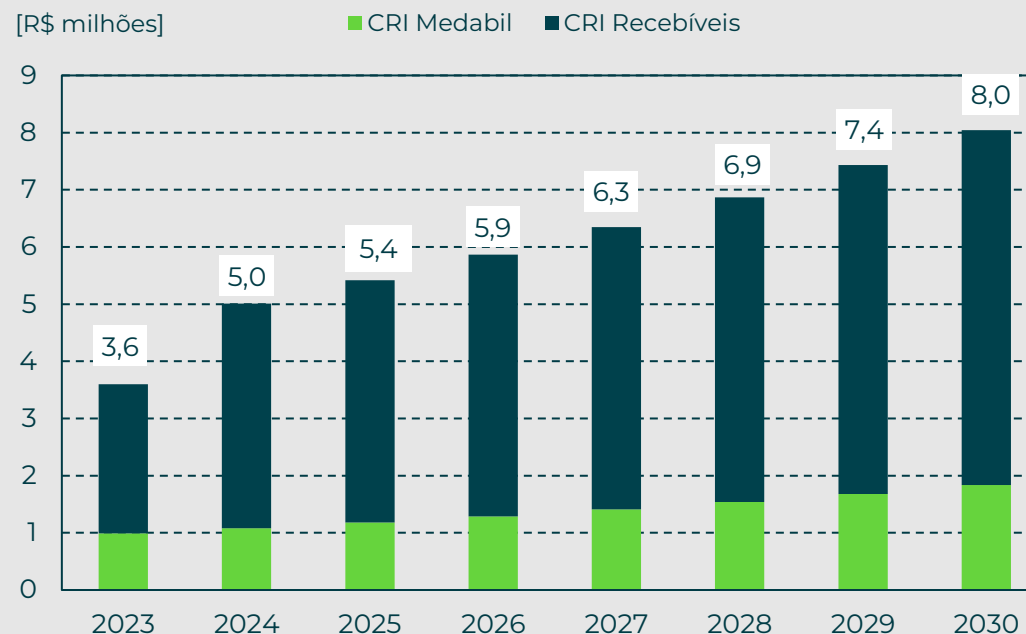


O fundo opera com dívida em situações nas quais é possível espelhar o comportamento do ativo na respectiva alavancagem e **lastreado em contratos atípicos** com previsibilidade de fluxo e segurança no recebimento. Ressalta-se que a alavancagem é estruturada com **amortização e juros mensal (sem carência) que cabe dentro da geração de caixa do ativo lastro**.

Evolução do saldo devedor¹ vs percentual de alavancagem



Amortização anual programada

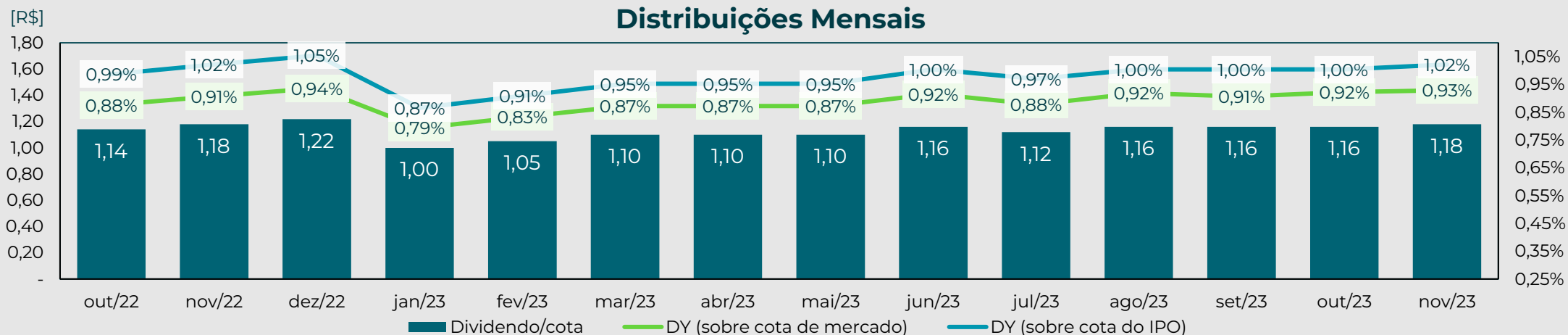


Fonte: Zavit Capital, Securitizadora e Administrador. Baseado na projeção da curva de dívida da securitizadora, que não considera projeção de inflação. ¹Saldo devedor projetado com base no último dia do ano



[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados	nov/23	nov/23 R\$/cota ¹	Acum. 2S 2023	Acum. 2S 2023 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	2.034	1,73	10.179	8,68
Despesas Operacionais	(184)	(0,16)	(803)	(0,68)
Outras Despesas	(42)	(0,04)	(317)	(0,27)
Despesas - Total	(227)	(0,19)	(1.120)	(0,95)
Resultado Operacional	1.807	1,54	9.059	7,72
Receitas Financeiras Líquidas	42	0,04	310	0,26
Despesas Financeiras	(521)	(0,44)	(2.486)	(2,12)
Resultado Financeiro Líquido	(479)	(0,41)	(2.176)	(1,85)
Lucro Líquido	1.329	1,13	6.883	5,87
Resultado Distribuído	1.385	1,18	6.782	5,78
Reserva de Lucro	-	-	531	0,45

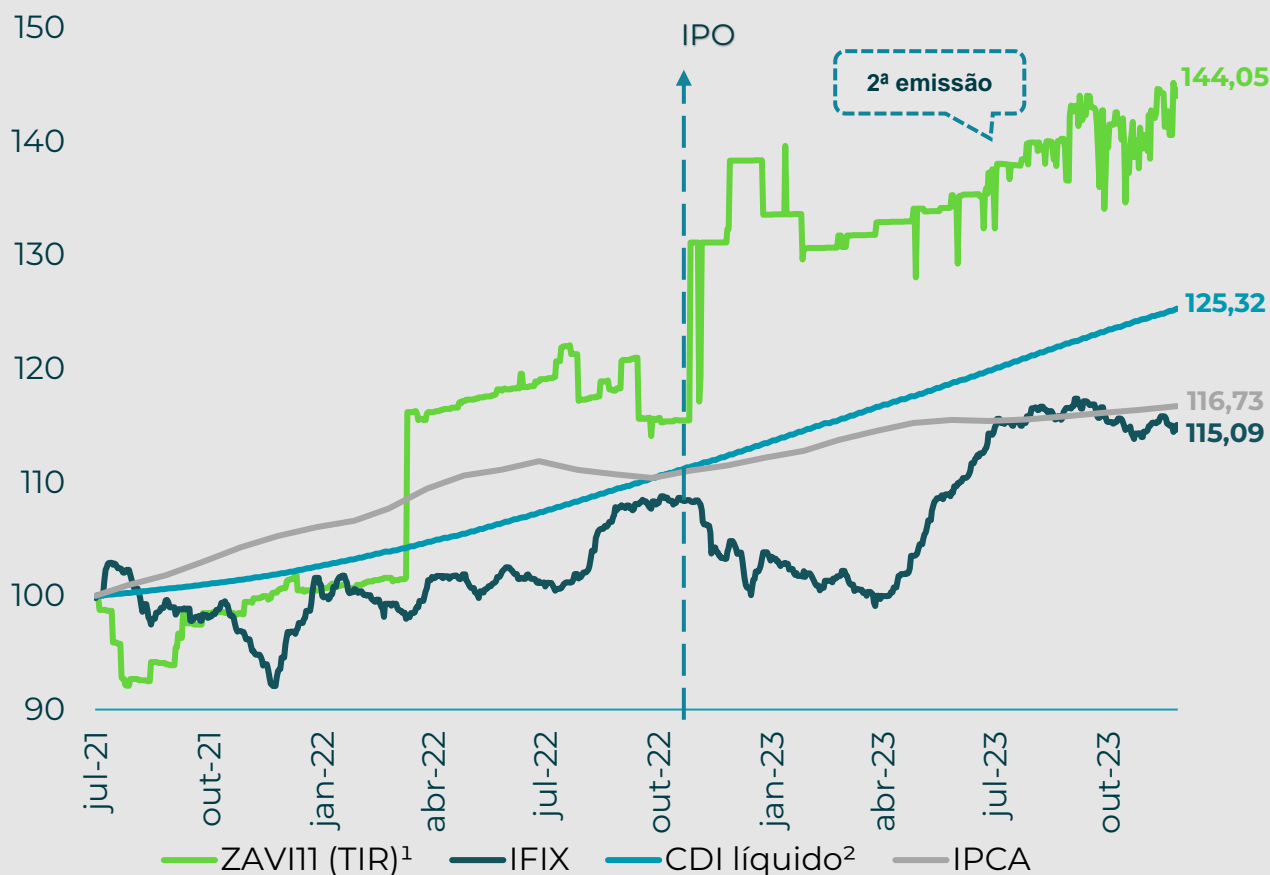


Performance do Fundo

Comparativo de Performance



Performance / (Base 100 na abertura do fundo em 07/2021)



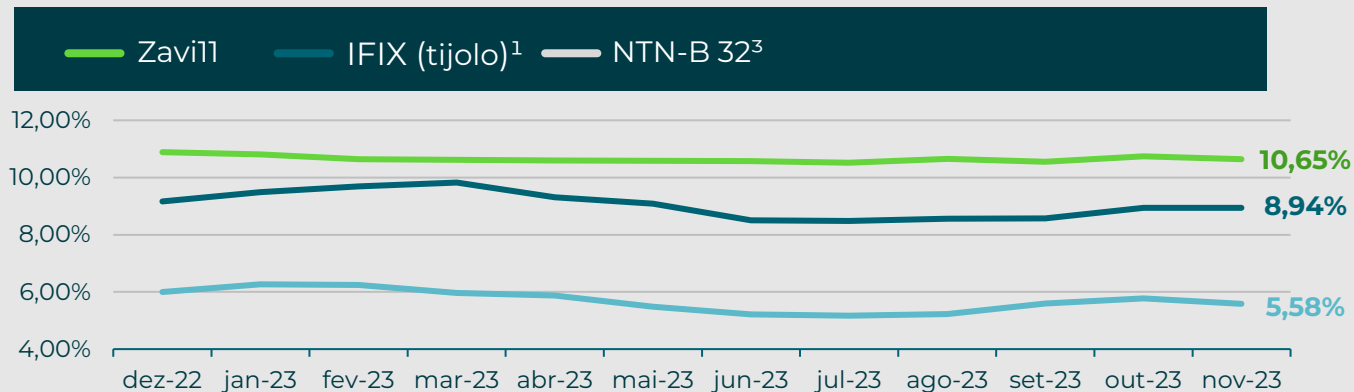
Comparativos

Performance	Novembro 2023	Acumulado 2023	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR)¹	1,90%	8,08%	24,58%	44,05%
IFIX	0,66%	10,79%	6,16%	15,09%
CDI líquido²	0,81%	10,45%	12,80%	25,32%
IPCA	0,28%	4,04%	5,33%	16,73%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: ¹ TIR do ZAVI11 engloba variação da cota, rendimentos distribuídos e subscrição na 2ª emissão do fundo na mesma proporção da oferta
² considera alíquota de 15%

Performance do Fundo

Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
ZAVI11	10,65%	-
IFIX (Tijolo)	8,94%	171 bps.
NTN-B 32	5,58%	507 bps.

Liquidez



Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: ¹Cesta composta pelo DY de todos os fundos de tijolo que representavam mais de 1% do Ifix na data de 10/07/2023. ³NTN-B 32 com juros semestrais.



Indicadores

ZAVI11

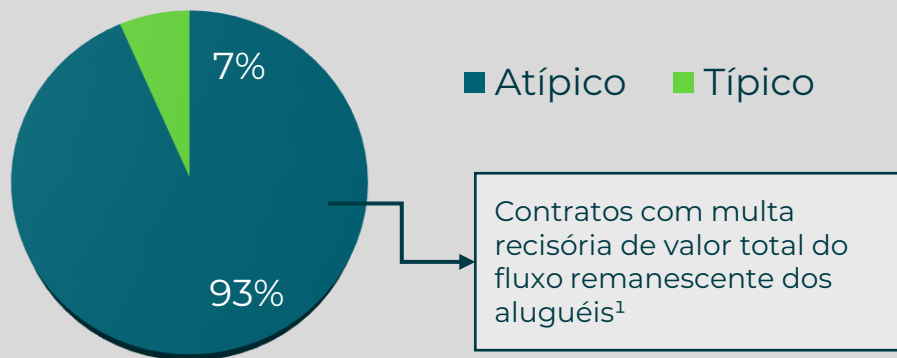


Indicadores de Receita

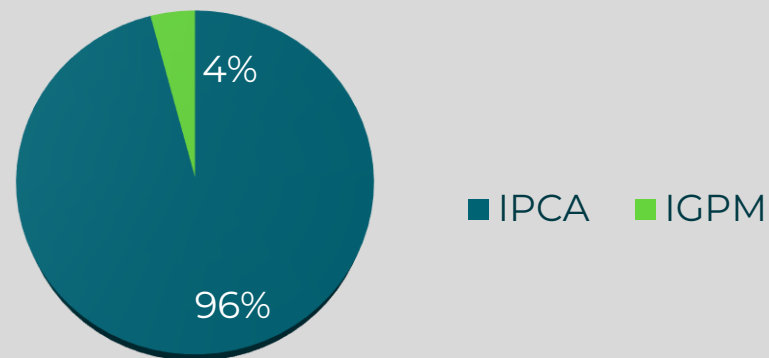
Breakdown da Receita



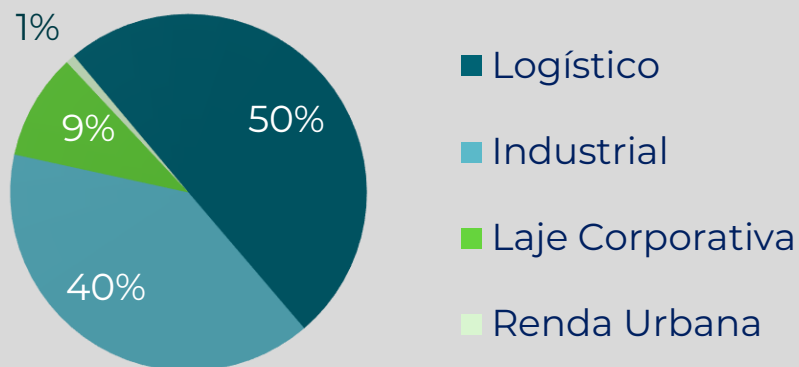
Receita por modalidade de contrato



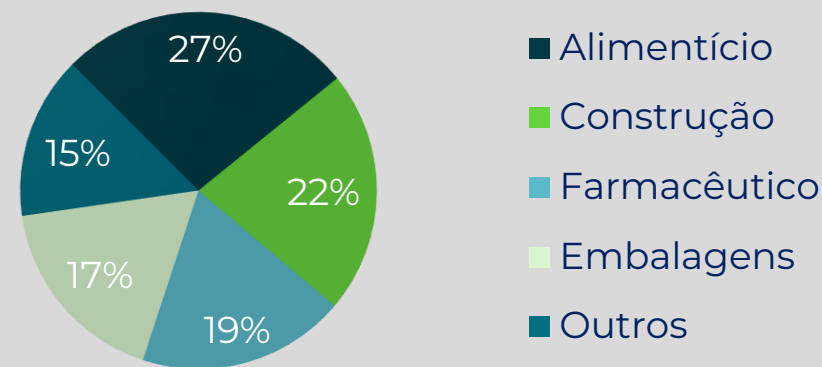
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino





Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Nota: ¹Com exceção dos contratos Turn Key, nos quais a multa rescisória é baseada no valor de obra da reforma.

Contratos Atípicos

Diferencial



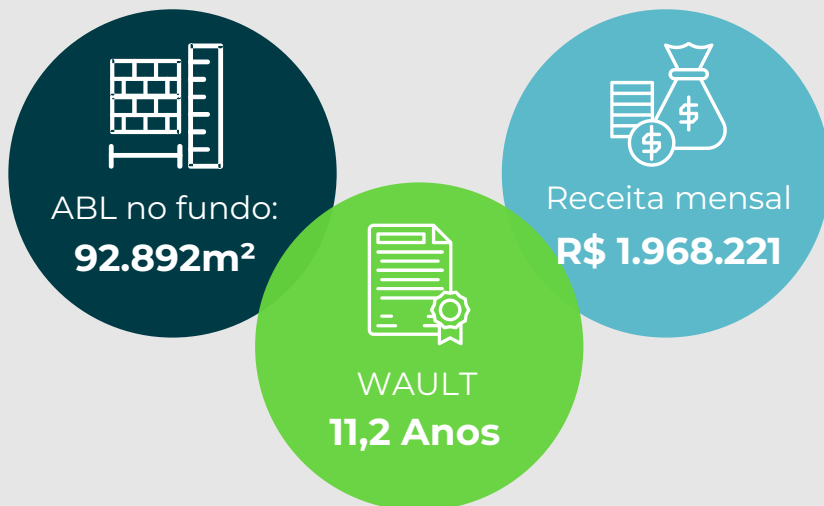
Os contratos atípicos são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”). O artigo explicita que nessa modalidade de contrato pode ser convencionada a renúncia do direito de revisional, bem como cumprir a multa convencionada em caso de rescisão antecipada, que pode prever até o pagamento do somatório dos alugueis 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 alugueis	100% do saldo do contrato
Garantias Adicionais (ex: Fiança Bancária)	-	Tipicamente inclusas
Risco	↑ Maior	↓ Menor

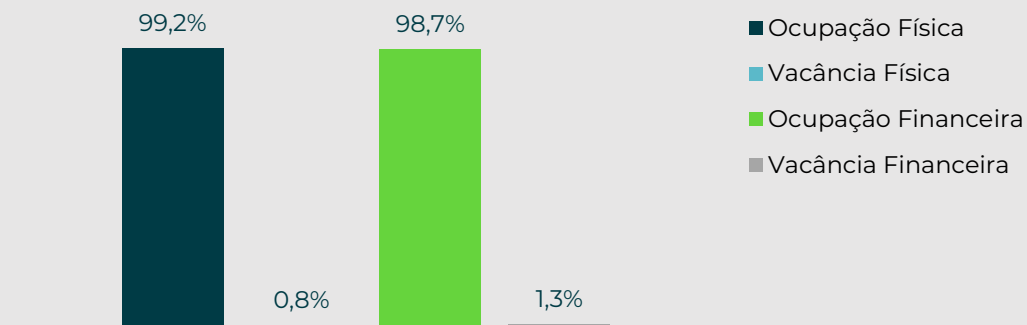


Indicadores Operacionais

Dados operacionais



Ocupação

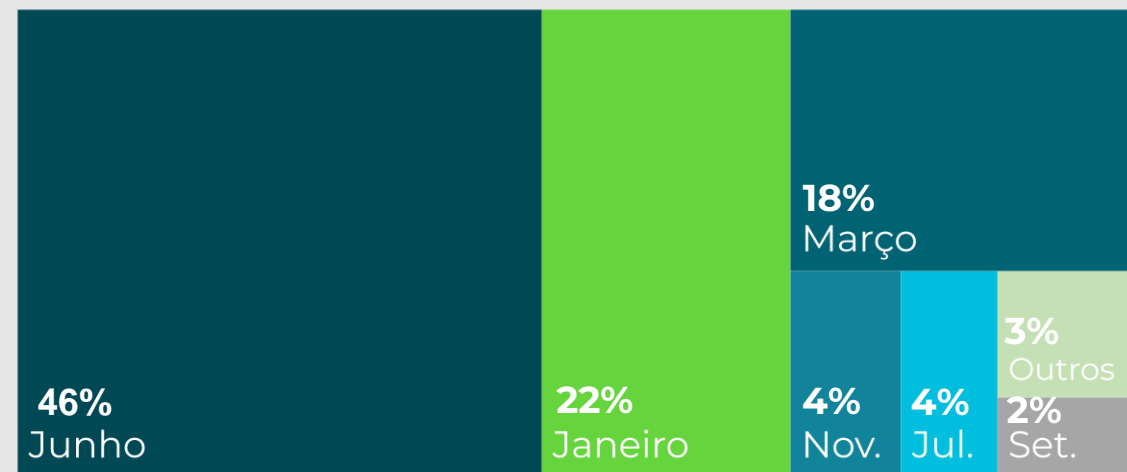


Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório.

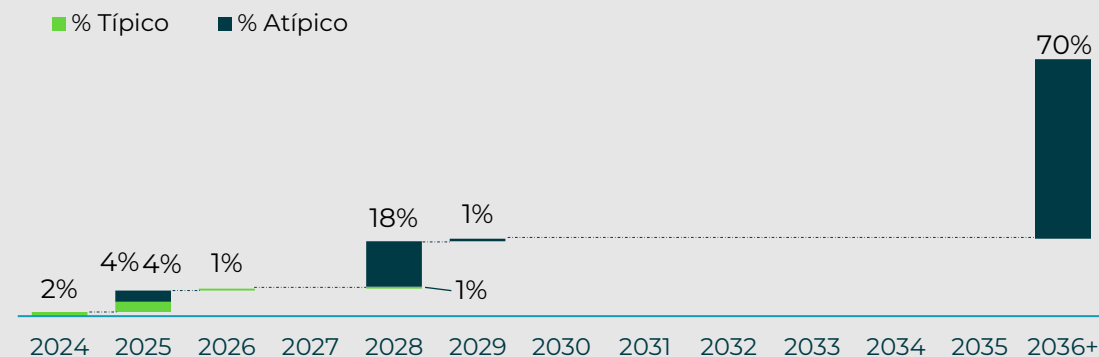
Características dos Ativos



Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato





Portifólio
ZAVI11



Distribuição Geográfica do Portifólio

Localização dos ativos



1º | Alvoar

- **Localização:** Lagoa da Prata/MG
- **ABL:** 35.127,93 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



2º | Nissei

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



3º | Souza Cruz

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



4º | Copobrás

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



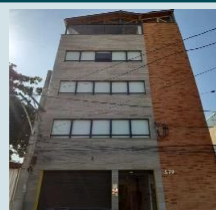
5º | Medabil

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



6º | Tabapuã

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



7º | Santa Luzia

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



8º | SJC1&2

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



Alvoar

ABL	35.128 m²	Localização	Lagoa da Prata/MG
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	26,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	14,6 anos



Nissei

ABL	15.993 m²	Localização	Colombo/PR
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	18,9%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	16,6 anos



Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	4,3%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	2,0 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	17,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	4,3 anos



Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	22,0%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	13,1 anos



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%)	7,4%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Típico e Atípico (Turn-key)
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	3,2 anos



Santa Luzia

ABL	920 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	2,3%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	12,8 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	0,9%
Vacância	46%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Renda Urbana	Prazo Remanescente	2,5 anos



Sobre a Zavit

Comunicação – Zavit na Mídia

Entrevistas



Agência Estado

Entrevista
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 12/12/23

[Assista a entrevista](#)



Canal Simas Invest

Entrevista
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 05/10/23

[Assista a entrevista](#)



Canal Clube Fii

Entrevista
Daniel Alouan e Eduardo
Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11
Data - 28/07/23

[Assista a entrevista](#)



Canal Levante Investimentos

Entrevista
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 02/05/23

[Assista a entrevista](#)



Relatório E11en

Análise da E11en sobre o ZAVI11 com foco na segunda emissão de cotas

Data - 15/05/23

[Veja o Relatório](#)



Relatório Levante

ZAVI11 - Special Opportunities
Recomendação do fundo

Data - 14/04/2023

[Veja o Relatório](#)

Comunicação – Zavit na Mídia

Reportagens e Notícias



Selic precificada barra valorização de FIIs? Essa gestora acha que não
13/12/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVI11 aumenta aluguel em 120% e zera vacância e prédio em SP
23/08/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVI11 compra centro de distribuição em MG por R\$ 50 milhões
28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



Fundo imobiliário Zavit anuncia conclusão de captação no valor de R\$ 30 milhões
22/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



Com segmento em alta, ZAVI11 desembolsa milhões por galpão logístico
30/10/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



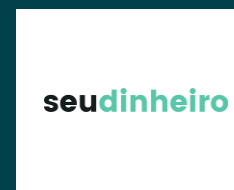
ZAVI11 ganha processo e cotistas receberão dinheiro extra
13/07/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVI11 compra galpão da 5ª maior distribuidora de leite do país
28/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



Fundo imobiliário ZAVI11 loca imóvel na região da Faria Lima
13/06/23

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

Grandes números



482,5 +

MILHÕES
TRANSACIONADOS



178,4 +

MILHÕES
Transacionados em CRI



304,1 +

MILHÕES
Transacionados em
SLB, BTL e outros



Marca Brasil



Vila de Gaia



Centro Logístico de Viracopos



Le Havre Residence



Copobrás



Alvoar



Nissei



Souza Cruz

📍 Av. Brig. Faria Lima, 1800, 6ºA
01451-001, Jardim Paulistano
São Paulo, SP

🌐 www.zavit.com.br
in Zavit Capital
☎ +55 11 3819-2655

Relação com Investidores

✉ ri@zavit.com.br

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.