

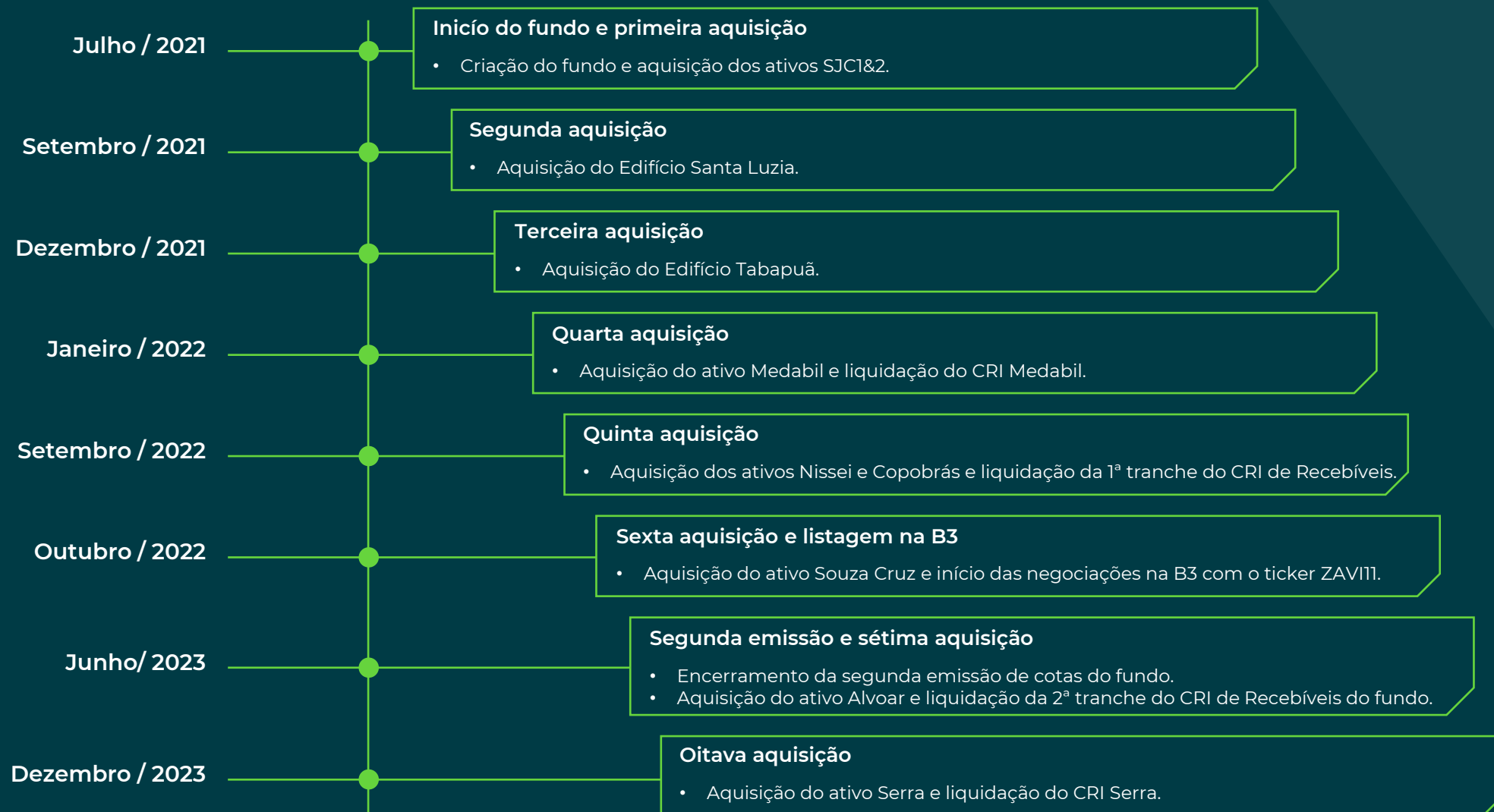
The logo for Zavit Real Estate Fund | ZAVI11, consisting of a green outline of a house shape.

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial
Janeiro de 2025

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 31/01/2025.

²Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 31/01/2025.

Dados Gerais

Início do fundo: 05/07/2021	Patrimônio Líquido¹: R\$ 154.010.580,36
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 131,26
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo²: R\$ 101.199.022,50
Código de Negociação: ZAVI11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 86,25
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendos do mês: R\$ 1,05 / cota
Quantidade de Emissões: 2	Dividend Yield²: 14,61% a.a.
Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	Área Bruta Locável: 100.613,45 m ²
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	WAULT: 10,0 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\$ 565 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\$ 1,05/cota**, provisionados para pagamento no dia 13/02. A distribuição representa um **dividend yield de 1,22% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado secundário** (R\$ 86,25) em 31/01, ou ainda **0,80% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 31/01 (R\$ 131,26).

Atualização Medabil: Foi proferida sentença, em primeira instância, julgando improcedentes os pedidos formulados pela Medabil nos autos da ação declaratória de nulidade por ela ajuizada, sendo reconhecidos como regulares e eficazes os contratos da operação de Sale&Leaseback celebrados.

Confira o fato relevante nesse link. 



Eventos do Mês

Zavit Real Estate Fund | FII



Desinvestimento SJC1669 e SJC1679:

Estratégia de Gestão Ativa: Com o objetivo de reciclagem de carteira de ativos maturados, o Fundo firmou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis, por meio da qual compromissou a **venda dos ativos** SJC1669 e SJC1679, localizados em São José dos Campos/SP.

O Fundo receberá o preço da venda em vinte parcelas, além de ter já recebido um sinal no montante de R\$ 1.2 MM. A partir de abril, o comprador fará jus à fração dos aluguéis recebidos, de forma crescente, vide evolução do preço pago.

O preço da venda representa **uma valorização de 43,8% (versus IPCA/IBGE de 23,3%)** nos 43 meses no qual o ativo permaneceu na carteira do fundo, resultando, com base nas estimativas, em um lucro de R\$1,23 por cota, totalizando uma taxa interna de retorno de, aproximadamente, 17,2% ao ano.

Rentabilidade Projetada da Transação



SJC 1669 e 1679

ABL	1.621 m ²
Perfil do Ativo	Renda Urbana
Tipo de Contrato	Atípico
Prazo Remanescente	2,3 anos

Confira mais detalhes da venda no fato relevante nesse link.

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



Informações Financeiras

ZAVI11

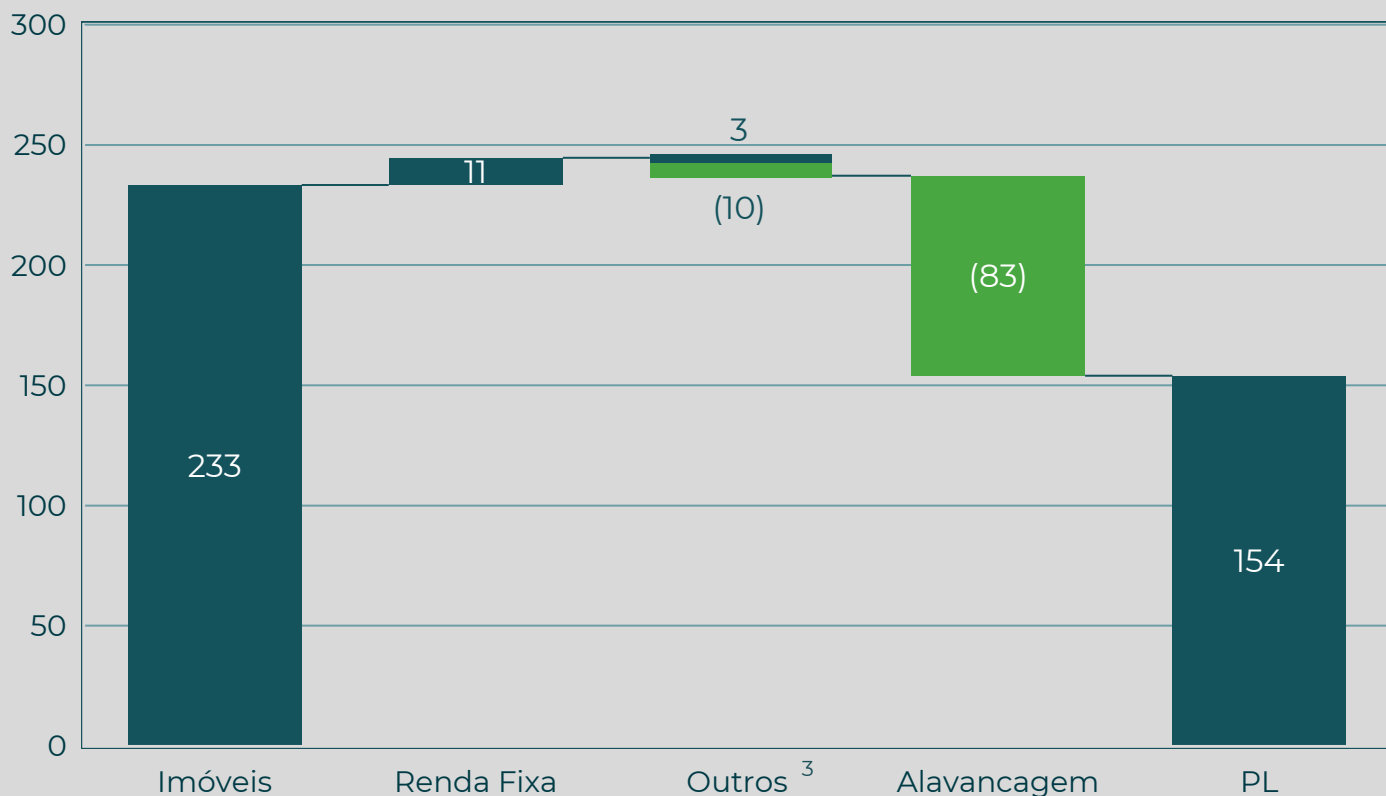


Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem



Composição do Patrimônio Líquido



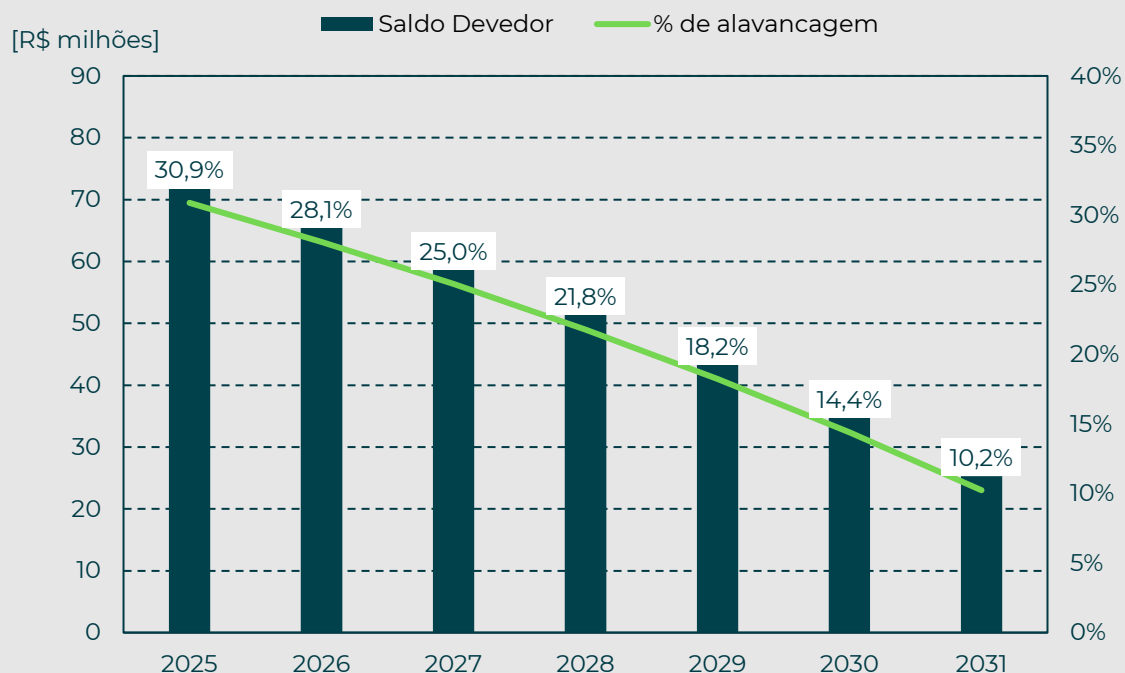
Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de **R\$ 247 milhões em ativos²**, com **94% dos recursos alocados em imóveis**, 5% em aplicações de liquidez como provisão para amortização das parcelas da alavancagem e 1% referente a provisões a receber;
- O fundo conta com **R\$ 11,2 milhões em liquidez**, com 33% alocado em LCIs, 45% em aplicações de liquidez imediata e 22% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com **R\$ 83 milhões em alavancagem**, sendo 31% referente à operação de securitização do ativo Medabil, 14% à operação de securitização do ativo Serra e 55% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

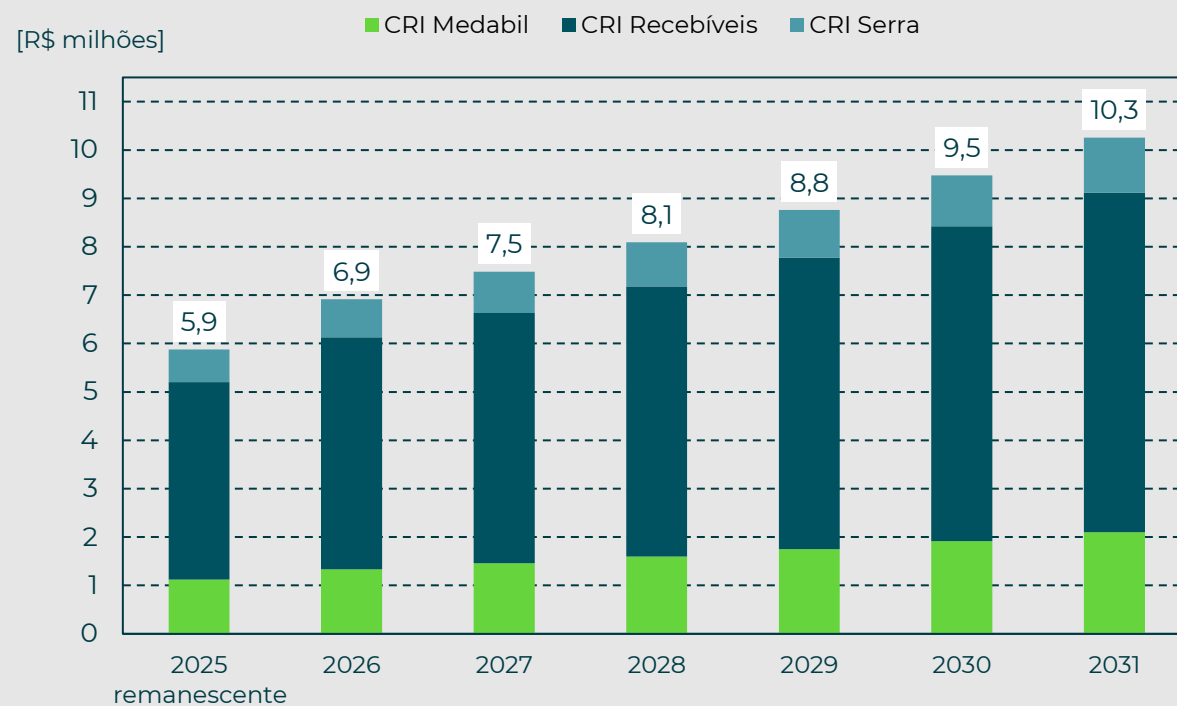


O fundo opera com dívida em situações nas quais é possível espelhar o comportamento do ativo na respectiva alavancagem e **lastreado em contratos atípicos** com previsibilidade de fluxo e segurança no recebimento. Ressalta-se que a alavancagem é estruturada com **amortização e juros mensal (sem carência)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



DRE Gerencial (Regime de Caixa)

Resultados e Distribuições



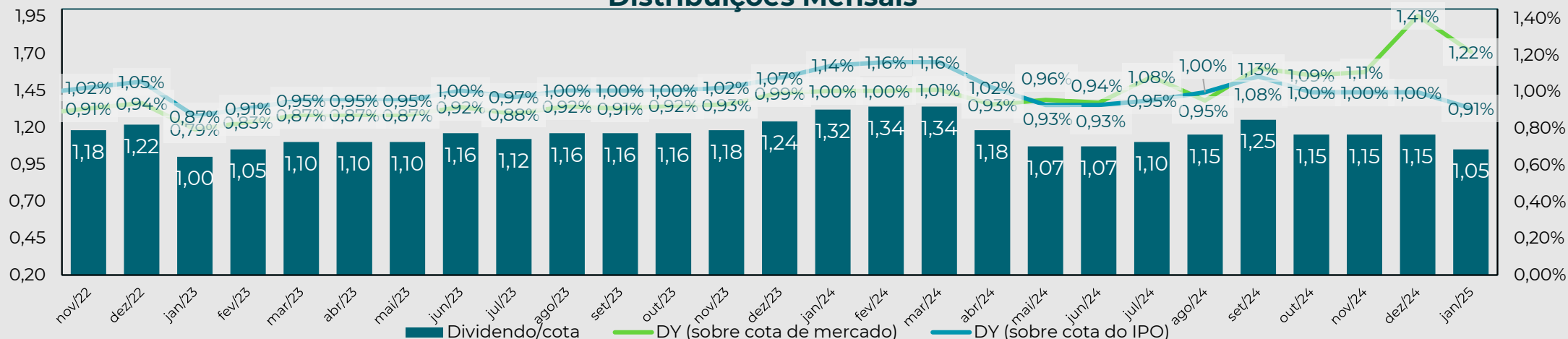
[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados	jan/25	jan/25 R\$/cota ¹	Acum. 1S 2025	Acum. 1S 2025 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	2.255	1,92	2.255	1,92
Despesas Operacionais	(182)	(0,15)	(182)	(0,15)
Outras Despesas	(25)	(0,02)	(25)	(0,02)
Despesas - Total	(206)	(0,18)	(206)	(0,18)
Resultado Operacional	2.049	1,75	2.049	1,75
Receitas Financeiras Líquidas	36	0,03	36	0,03
Despesas Financeiras	(465)	(0,40)	(465)	(0,40)
Resultado Financeiro Líquido	(429)	(0,37)	(429)	(0,37)
Lucro Líquido	1.619	1,38	1.619	1,38
Resultado Distribuído	1.232	1,05	1.232	1,05
Reserva de Lucro	387	0,33	5.729	4,88³

Receita imobiliária de janeiro inclui recebimentos da indenização securitária.

[R\$]

Distribuições Mensais



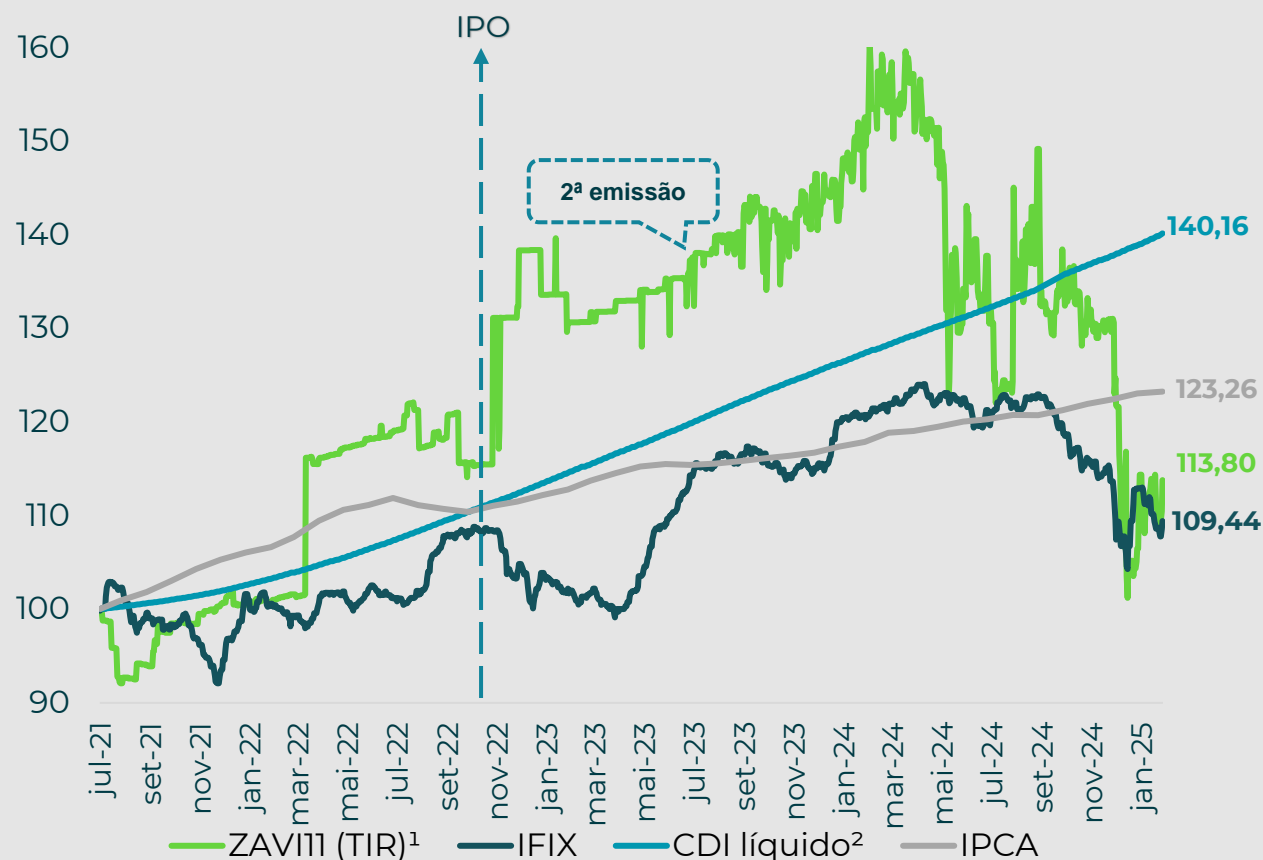
Fonte: Zavit Capital e Administrador. ¹Cálculos por cota consideram 1.173.322 cotas, conforme data base janeiro. ²Reserva de lucro considera R\$ 4,56/cota dos semestres anteriores

Performance do Fundo

Comparativo de Performance



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



Comparativos

Performance	Janeiro 2025	Acumulado 2025	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR)¹	7,31%	7,31%	-1,02%	13,80%
IFIX	-3,07%	-3,07%	0,95%	9,44%
CDI líquido²	0,90%	0,90%	26,16%	40,16%
IPCA	0,16%	0,16%	11,22%	23,26%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3.

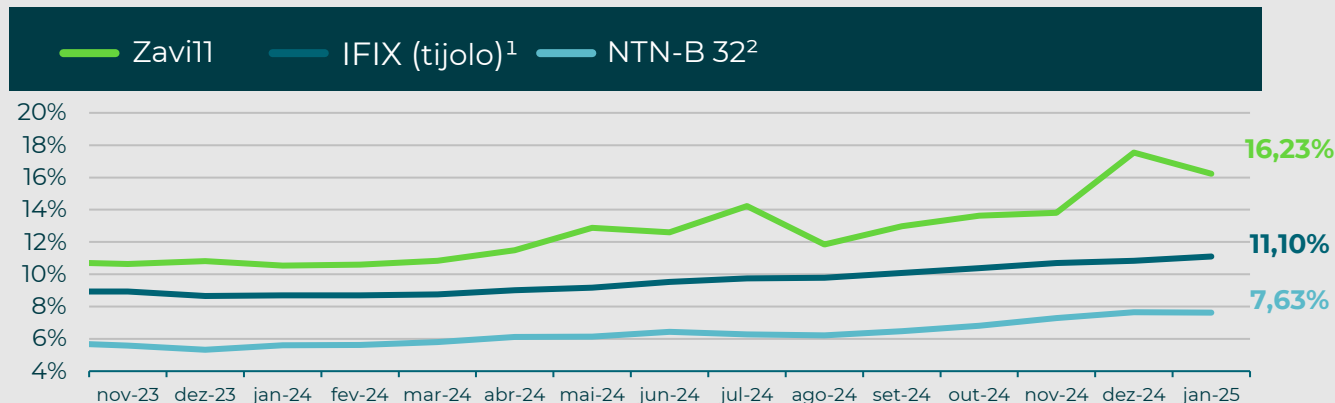
Notas: ¹ TIR do ZAVI11 engloba variação da cota, rendimentos distribuídos e subscrição na 2ª emissão do fundo na mesma proporção da oferta ²considera alíquota de 15%

Performance do Fundo



Yield e Liquidez

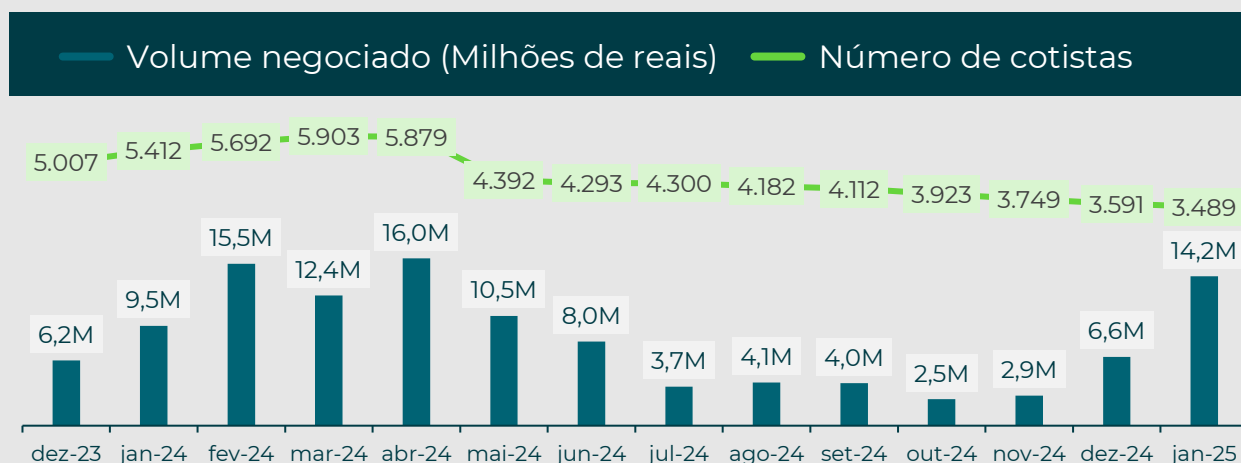
Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
ZAVI11	16,23%	-
IFIX (Tijolo)	11,10%	513 bps.
NTN-B 32	7,63%	860 bps.

Liquidez



Métrica	Janeiro 2025	Acumulado 2025
Presença em pregões	100%	100%
Crescimento de cotistas	-2,8%	-2,8%
Volume negociado	R\$ 14,2M	R\$ 14,2M
Giro (% do total de cotas)	14,3%	14,3%

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 01/09/2024. ²NTN-B 32 com juros semestrais.



Indicadores

ZAVI11

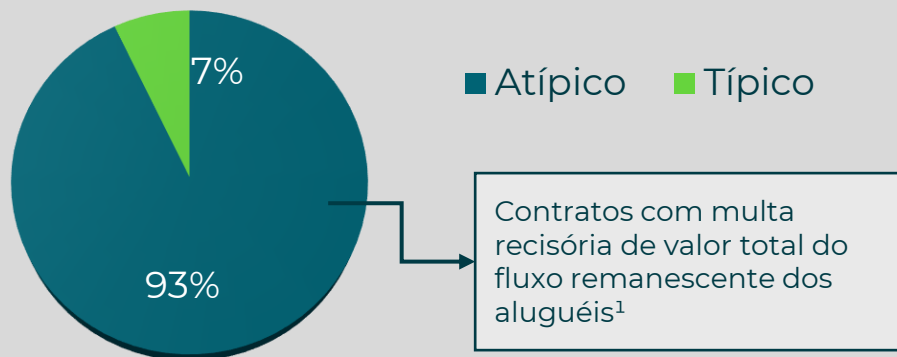


Indicadores de Receita

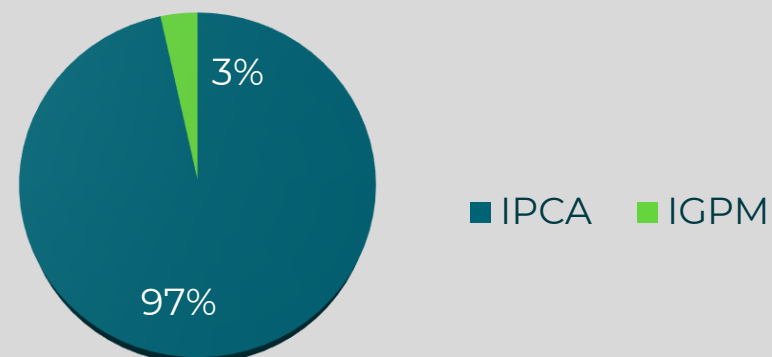
Breakdown da Receita



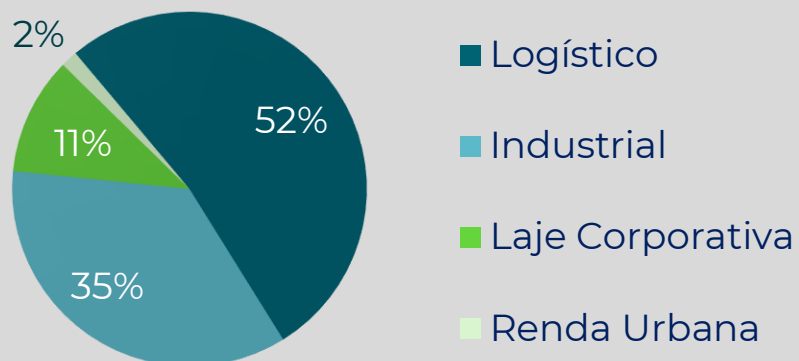
Receita por modalidade de contrato



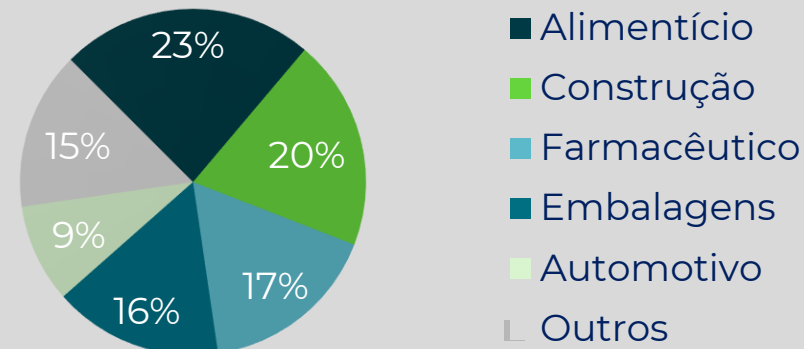
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino





Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Dados desconsideram a inadimplência de Medabil. 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 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

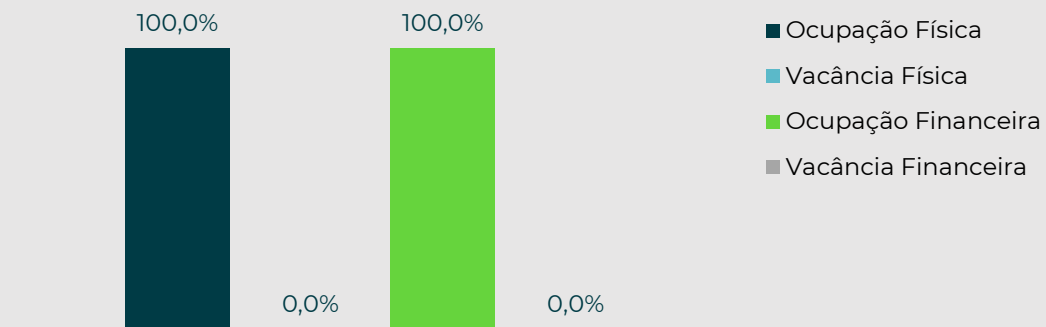


Indicadores Operacionais

Dados operacionais



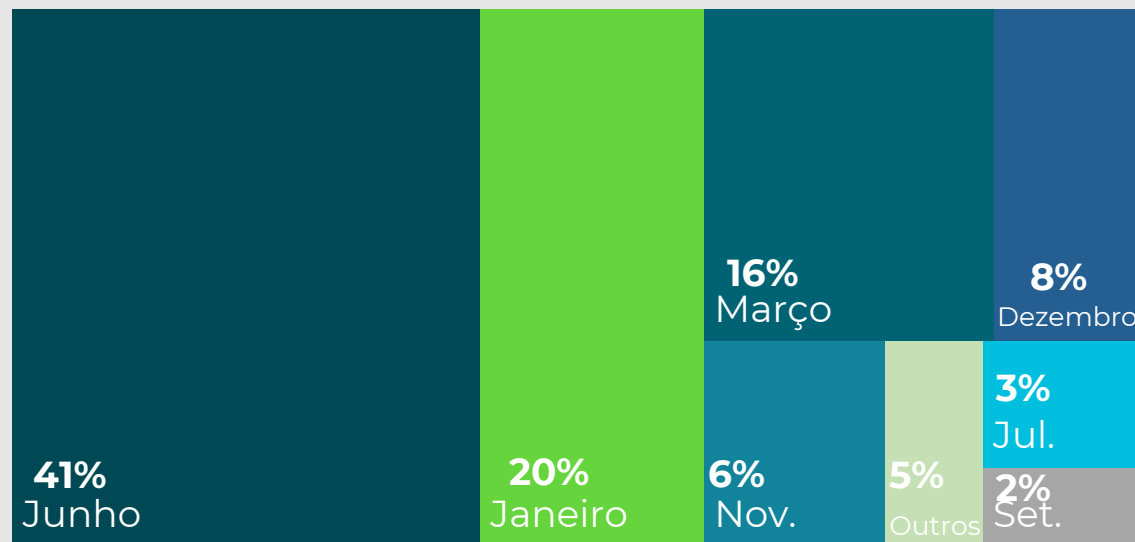
Ocupação



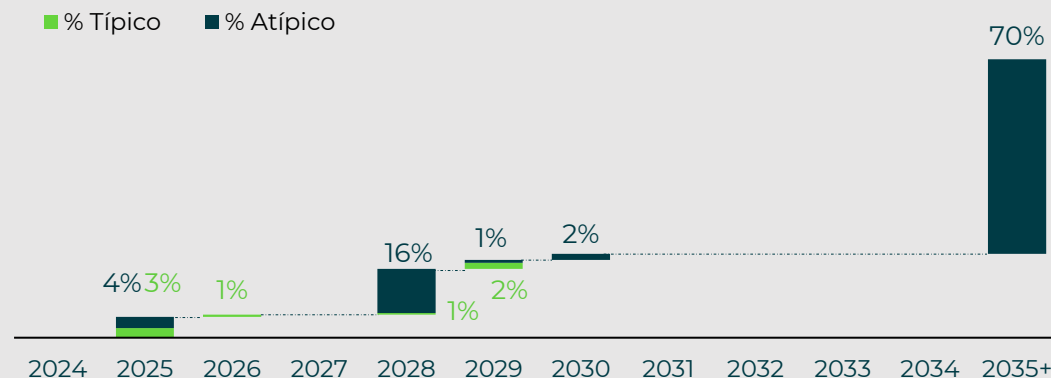
Características dos Ativos



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. Dados desconsideram a inadimplência de Medabil.



Portfólio
ZAVI11

Distribuição Geográfica do Portfólio

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 | Serra

- **Localização:** Serra/ES
- **ABL:** 7.748,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



4º | Souza Cruz

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



5º | Copobrás

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



6º | Medabil

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



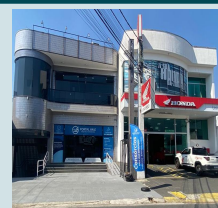
7º | Tabapuã

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



8º | Santa Luzia

- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 892,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa



9º | 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 (%)	23,5%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	13,4 anos



Nissei

ABL	15.993 m²	Localização	Colombo/PR
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	16,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	15,4 anos



Serra

ABL	7.749 m²	Localização	Serra/ES
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	8,2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	10,9 anos



Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	4,0%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	0,8 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	15,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	3,1 anos



Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	19,6%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	11,9 anos



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%)	8,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Típico e Atípico (Turn-key)
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Médio Remanescente	3,2 anos



Santa Luzia

ABL	893 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	11,6 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	1,6%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Renda Urbana	Prazo Remanescente	2,8 anos



Sobre a Zavit

Comunicação – Zavit na Mídia

Entrevistas



Sor Wagner

Entrevista com Daniel Alouan –
Gestor do ZAVI11.
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 25/11/24

[Assista a entrevista](#)



Café com FII & REITcast

Fundos Imobiliários com Daniel
Alouan
Zavit Capital - ZAVI11 – ZAVC11
Data - 20/11/24

[Assista a entrevista](#)



Cast Money

Mercado imobiliário comercial
na visão da Zavit Capital
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 06/10/24

[Assista a entrevista](#)



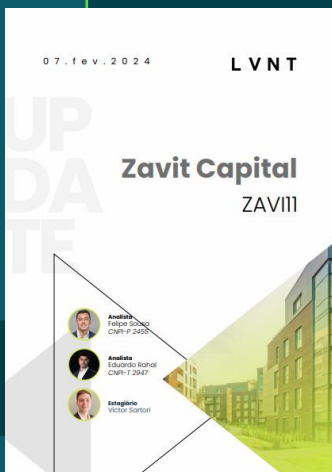
Canal Valores

ZAVIT CAPITAL | Fundos de
Tijolo, Estratégia Proprietária e
Dividendos Atraentes
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 18/09/24

[Assista a entrevista](#)



Comunicação – Zavit na Mídia



Relatório Levante

Recomendação do Fundo

Data - 07/02/24

[Veja o Relatório](#)



Relatório Eleven

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

Data - 15/05/23

[Veja o Relatório](#)

Comunicação – Zavit na Mídia

Reportagens e Notícias



MONITOR
do mercado

Fundo imobiliário ZAVIT1 deve entrar no IFIX
30/08/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

fiis.com.br

Fundo imobiliário vê reconhecimento de gestão por inclusão no IFIX
29/08/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

Mirian Gasparin
com.br

Investir em FIIs: 1º passo para quem quer diversificar a carteira de forma simplificada
26/08/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

BM&CNEWS

Investir em Real Estate: Dicas de Daniel Alouan da Zavit Capital
30/07/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

DIRETOAQUI
IMÓVEIS

Galpões Logísticos: Recorde de Área Locada em 2023 e continuidade do aquecimento
06/03/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

MONEYTIMES

Zavit1 fatura com venda de imóvel; Índice empilha records
20/02/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

fiis.com.br

ZAVIT1 vende galpão com valorização acima de 30% em 16 meses
20/02/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

MONITOR
do mercado

Fundo imobiliário ZAVIT1 anuncia aquisição de galpão logístico no ES por R\$ 18 milhões
02/01/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

Grandes números



564,5+

MILHÕES
TRANSACIONADOS



229,3 +

MILHÕES
Transacionados em CRI



335,2+

MILHÕES
Transacionados em
SLB, BTL e outros



Serra



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.