

ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME N° 40.575.940/0001-23

ISIN: BRZAVICTF004

Código de negociação B3 (ticker): ZAVI11

FATO RELEVANTE

APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 40.575.940/0001-23 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue:

Nesta data, foi formalizado o "Instrumento Particular do ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Ato do Administrador"), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), as quais, respeitado o Direito de Preferência (conforme termos abaixo definidos), serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM n.º 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do artigo 44 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), mediante recomendação da ZAVIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 38.136.258/0001-92, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor") realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

Oferta pública de distribuição primária, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM n.º 160" e "Oferta", respectivamente).

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada (a) aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.

Montante Inicial da oferta

O valor total da Emissão será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas

A quantidade de novas cotas do Fundo a serem emitidas será de até 400.000 (quatrocentas mil cotas).

Valor Unitário/Preço de Emissão

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 44º do Regulamento, tendo como referência o valor patrimonial do Fundo ("Valor da Cota").



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Distribuição Parcial e Montante Mínimo de Colocação

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 240.000 (duzentos e quarenta mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Colocação”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo de Colocação, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e (a) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor, nos termos acima dispostos, ou (b) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo de Colocação), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo de Colocação.

Taxa de Distribuição primária por Cota

No valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Restrita (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Preço de Subscrição por Cota

O valor a ser integralizado pelo Cotista por cada Nova Cotas será equivalente ao somatório do: (i) Preço de Emissão, e (ii) da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 125,13 (cento e vinte e cinco reais e treze centavos) por Nova Cota.



Data de Emissão

A data do ato que deliberou pela emissão.

Direito de Preferência

Os Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data Base, ou seja, 16/05/2023 terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,43172393844 com as seguintes características ("Direito de Preferência"):

- (i) o período para exercício do Direito de Preferência será do dia 19 de maio de 2023 (inclusive) ("Data de Início do Direito de Preferência") ao dia 31 de maio de 2023 (inclusive) ("Período do Direito de Preferência");
- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 16 de maio de 2023 ("Data Base");
- (iii) os Cotistas com posição na B3 poderão exercer seu Direito de Preferência até o dia 31 de maio de 2023 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iv) os Cotistas com posição no livro do Escriturador poderão exercer seu Direito de Preferência até o dia 01 de junho de 2023, junto à VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, no seguinte endereço, Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Edifício Grand Station, CEP 05425-020 -Pinheiros -São Paulo, SP. O horário de atendimento é em dias úteis, das 09h às 18h;
- (v) percentual de subscrição: aplicação do fator de proporção (conforme acima definido) sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base; e
- (vi) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no dia 01 de junho de 2023, conforme cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não seja um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 2ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

Direito de Subscrição de Montante Adicional

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras até o limite do número de Novas Cotas do Montante Adicional, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”), será conferido a cada Cotista, que exercer seu Direito de preferência, o Direito de Subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, respectivamente, conforme cronograma previsto abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional. Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma previsto abaixo (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso o total de Novas Cotas correspondente ao Direito de Subscrição de Montante Adicional exceda o Montante Total da Oferta, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, decida não aumentar a quantidade de Novas Cotas ofertada, mediante implementação das Novas Cotas do Lote



Adicional, as Novas Cotas destinadas ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional serão rateadas entre os atuais Cotistas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nas respectivas manifestações, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Cronograma do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

Nº	Eventos	Data
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	19/04/2023
2	Data-base do Direito de Preferência	16/05/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive)	19/05/2023
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)	31/05/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador. Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/06/2023
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	02/06/2023
7	Data de Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	05/06/2023
8	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	09/06/2023
9	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	12/06/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	16/06/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	19/06/2023

Prazo de Colocação

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Prazo de Colocação").

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima pelos Cotistas e/ou Investidores Profissionais.

Restrições à livre negociação

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional não estão sujeitas ao prazo de restrição à negociação e o recibo converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos pro rata auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição de cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Taxa de ingresso e saída

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de determinadas Instituições Participantes da Oferta, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Instrução CVM 356 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob Melhores Esforços de Distribuição.

Destinação dos recursos da oferta

Observada a política de investimentos do Fundo descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) ou Outros Ativos (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) do Fundo.

Prazo de Colocação

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação");



Coordenador Líder

Será o próprio Administrador (“Coordenador Líder”). Tendo em vista que os gastos relacionados à Oferta, em especial a comissão do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas. Ainda, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 e na forma do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, BEM COMO O REGULAMENTO DO FUNDO, QUE CONTEMPLAM AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas e/ou Investidores Profissionais, relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (www.vortex.com.br).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 19 de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP