

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 52.101.897/0001-43**

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 52.101.897/0001-43, resolve, aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:

Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160.
Classe das Novas Cotas	Classe única.
Data de Emissão	06 de novembro de 2024.
Montante Inicial da Oferta:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.012,50 (cinquenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (" <u>Montante Inicial da Oferta</u> ") podendo este volume ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até 4.878.050, Novas Cotas, podendo este volume ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão:	O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 10,25, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento (" <u>Preço de Emissão</u> ").
Taxa de Distribuição Primária:	Será devida taxa no valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Nova Cota, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, 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 não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
Taxa de Ingresso e/ou Saída	Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição das Novas Cotas ou de saída.
Preço de Subscrição:	O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 10,35 (" <u>Preço de Subscrição</u> "), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Lote Adicional	Não será aplicável.
Coordenador Líder:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conj. 41, sala 2, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério

da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Coordenador Líder"). Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.



**Distribuição Parcial e
Montante Mínimo da Oferta:**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, de forma que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 487.804 (quatrocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quatro) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou (b) de uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (2) 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 (inclusive o



Cotista que exercer o Direito de Preferência), 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 (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pro rata pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição ou do cancelamento da Oferta, conforme o caso. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



Direito de Preferência:

Será assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data Base"), o exercício do direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção de sua participação no Fundo, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas é de 1,57491182780 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas") e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, (a) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; (b) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador. Não haverá período para exercício de subscrição de sobras após o exercício do Direito de Preferência.

Não haverá período para exercício de subscrição de sobras após o exercício do Direito de Preferência. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que ocorra a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos investidores em geral no âmbito da Oferta;



Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários.

Público-alvo:

A Oferta é destinada a Investidores Profissionais ("Investidores" ou "Investidores Profissionais").

Período de Distribuição:

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 160 ("Período de Distribuição").

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio e do escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Cotistas, ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta, integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, e/ou por meio de chamada de capital enviada pelo Administrador, nos termos dos documentos de aceitação da Oferta.



Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, do formulário de liberação das Novas Cotas e da obtenção de autorização da B3.

Investimento Mínimo por Investidor:

O investimento mínimo por investidor é de 1 Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 10,25 por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"); ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não haverá exigência de Investimento Mínimo para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, para aquisição de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento do Fundo).

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.



São Paulo, 03 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP