

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.101.897/0001-43

Código ISIN: BRZAVCCTF007

Código de Negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): ZAVC11

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de administrador, e a **ZAVIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 6º Andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 38.136.258/0001-92 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.101.897/0001-43 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, que, nesta data, foi realizado ato do Administrador ("Ato do Administrador"), aprovando, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, R\$ 50.000.012,50 (cinquenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a, inicialmente, 4.878.050 (quatro milhões, oitocentos e setenta e oito mil e cinquenta) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo tal volume ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador.

Diante do exposto, o Administrador e o Gestor informam aos Cotistas e ao mercado em geral que, a partir de **26 de dezembro de 2024**, inclusive, será iniciado o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas, o qual se encerrará em **17 de janeiro de 2025**, inclusive, junto à B3, e em **20 de janeiro de 2025**, inclusive, junto ao escriturador das cotas de emissão do Fundo ("Escriturador"), observado o disposto neste

fato relevante ("Fato Relevante") e no Ato do Administrador ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob coordenação do Administrador ("Coordenador Líder"), 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 34 da Instrução CVM 472, sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definidos) ("Participantes da Oferta" e, em conjunto com o "Coordenador Líder", "Instituições Participantes da Oferta"), observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor e das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau), sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados; (b) empregados,



operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (c) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada; e (j) as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

O volume da Oferta é de, inicialmente, R\$ 50.000.012,50 (cinquenta milhões e doze reais e cinquenta centavos) (“Volume Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal volume ser reduzido em razão da Distribuição Parcial. Serão emitidas, inicialmente, 4.878.050 (quatro milhões, oitocentos e setenta e oito mil e cinquenta) Novas Cotas, pelo preço unitário de emissão de R\$ 10,25 (dez reais e vinte e cinco centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de outubro de 2024, nos termos do artigo 45, § 5º do Regulamento (“Preço de Emissão”).

Não haverá previsão de Lote Adicional.

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa no valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento do comissionamento devido ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como dos demais custos e despesas da Oferta.

Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não contemplados pela Taxa de Distribuição Primária serão de

responsabilidade do Gestor. Dessa forma, considerando a Taxa de Distribuição Primária, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos) aos respectivos subscritores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ("Preço de Subscrição").

Não haverá investimento mínimo por investidor.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta correspondente a 487.804 (quatrocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quatro) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), perfazendo o volume mínimo de R\$ R\$ 5.000.000,00 (cinco milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta e inferior ao Montante Inicial da Oferta.

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 e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional), 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 e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional), 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.

Para os fins deste Fato Relevante e da Oferta, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária.

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

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação deste Fato Relevante, ou seja, **19 de dezembro de 2024**, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, com as seguintes características (“Direito de Preferência”):

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: o período de 10 (dez) Dias Úteis a partir de **26 de dezembro de 2024** (“Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”);
- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, **19 de dezembro de 2024** (“Data Base”);
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Novas Cotas; e
- (iv) o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,57491182780, a ser 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) ("Fator de Proporção").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência;
- (ii) até **17 de janeiro de 2025** (inclusive), será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até **20 de janeiro de 2025** (inclusive), será realizado junto ao Escriturador, entrando em contato por meio do e-mail escrituracao@vortex.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no website www.vortex.com.br (na sequência, ir em serviços e clicar em escrituração);
- (iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, em **20 de janeiro de 2025** e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência.

Evento	Etapa	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Celebração do Ato do Administrador Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e deste Fato Relevante	16/12/2024
2	Data-base do Direito de Preferência	19/12/2024
3	Início do período de exercício do direito de preferência na B3 e Escriturador Início da negociação do direito de preferência no Escriturador	26/12/2024
4	Encerramento do período de exercício do direito de preferência na B3 Encerramento da negociação do direito de preferência no Escriturador	17/01/2025
5	Encerramento do período de exercício do direito de preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	20/01/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	21/01/2025
7	Início de período de captação de novos investidores	22/01/2025
8	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/05/2025

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, e o saldo que será

disponibilizado para aquisição na Oferta.

O Investidor (inclusive o cotista que exercer seu Direito de Preferência) que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizadas as respectivas liquidações, recibo de Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e poderá receber dividendos provenientes do Fundo ou rendimentos de Investimentos Temporários. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários ou respectivos dividendos e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Direitos das Novas Cotas

As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, não é permitido resgate de cotas de emissão do Fundo pelo Cotista.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

Para os fins do presente instrumento, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A

INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NOS ARTIGOS 11 E 13 DA RESOLUÇÃO CVM 30.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLA 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.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Administrador do Fundo)

ZAVIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestor do Fundo)



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



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