

**Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário
– FII**

CNPJ: 35.820.768/0001-96

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das
atividades) a 31 de dezembro de 2020

Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 08 de maio a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e à sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Início das atividades

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, o Fundo iniciou suas atividades em 08 de maio de 2020, portanto, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa foram elaboradas para o período de 08 de maio a 31 de dezembro de 2020, sem comparabilidade. Nosso relatório de auditoria não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor do investimento em controlada

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2020 o ativo do Fundo é composto por saldo de investimento em participação societária avaliado ao valor justo, o qual perfaz o montante de R\$9.931 mil. Tendo em vista que a manutenção do investimento é a principal transação contábil do Fundo, consideramos este assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) leitura e análise das demonstrações contábeis da empresa investida, incluindo o relatório do auditor independente; (ii) validação do percentual de participação do Fundo; (iii) avaliação da metodologia adotada pela Administração e pelo avaliador independente para determinação do valor justo; (iv) avaliação das premissas e bases de informação que a Administração e o avaliador independente utilizaram para mensuração do valor justo; e (v) avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis e notas explicativas.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que todos os assuntos considerados como principais assuntos de auditoria estão livres de distorção material no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

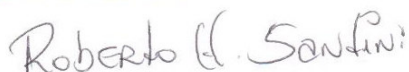
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de março de 2021.

A handwritten signature in black ink that reads "Roberto H. Santini".

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

A smaller version of the RSM logo, featuring the same three horizontal bars (grey, green, blue) above the letters "RSM".

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL			
Valores em Milhares de Reais			
ATIVO	Em:	31/12/20	%PL
CIRCULANTE		9.932	101,38
Títulos e valores mobiliários		1	0,01
Cotas de fundos de investimento		1	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5)		9.931	101,37
Ações de companhia fechada		9.931	101,37
TOTAL DO ATIVO		9.932	101,38
PASSIVO			
CIRCULANTE		135	1,38
Encargos a Pagar		135	1,38
Taxa de administração		135	1,38
TOTAL DO PASSIVO		135	1,38
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		9.797	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		9.932	101,38

PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

De 08/05/2020 a
Período findo em: 31/12/2020

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	
Receita de dividendos	80
Ajuste ao valor justo (Nota 5)	2.281
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	2.361
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	2.361
Outros Ativos Financeiros	4
Renda de aplicações financeiras	4
Outras receitas/despesas	(193)
Despesas com taxa de administração	(180)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(11)
Taxa de fiscalização da CVM	(2)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	<u>2.172</u>
Quantidade de cotas	<u>7.625</u>
Resultado por cota	<u>284,91</u>

PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96
Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 08 de maio de 2020 (Início das atividades)	-	-	-
Integralização de cotas no período	7.625	-	7.625
Resultado líquido do período	-	2.172	2.172
Saldos em 31 de dezembro de 2020	7.625	2.172	9.797

PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96

Administrado por: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	De 08/05/2020 a 31/12/2020
	Período findo em:
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Resultado líquido do período	2.172
Ajustes ao lucro do período	<u>(2.281)</u>
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(2.281)
Total	(109)
Variações em Ativos e Passivos	<u>135</u>
Aumento em valores a pagar à administradora	135
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	26
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição de ações de companhias fechadas	<u>(7.650)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(7.650)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	<u>7.625</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	7.625
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u><u>1</u></u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no início do período	<u>-</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no final do período	<u><u>1</u></u>

PLANNER TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), constituído em 16 de janeiro de 2020 sob a forma de condomínio fechado o Fundo iniciou suas atividades em 08 de maio de 2020, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas;

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações foram elaboradas para o período de 08 de maio de 2020 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, e por esse motivo não apresenta comparativo.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Ações de companhia fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida, combinado com avaliação interna feita pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado, no período/exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2020 estão representados por:

	<u>31/12/2020</u>
Cotas de fundo de investimento Planner FIM	1
Total	<u><u>1</u></u>

5. Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

a) Composição

	<u>31/12/2020</u>		
Ações de companhia fechada	Qtd.	Custo	Mercado
Cortel Holding S.A.	145.380	7.650	9.931
Total	<u>145.380</u>	<u>7.650</u>	<u>9.931</u>

As ações do Fundo correspondem a 1,53% das ações emitidas pela companhia investida.

GRUPO CORTEL

O Grupo Cortel é uma holding de cemitérios e crematórios, que comercializa através de suas subsidiárias: cessões de direito de uso de jazigos temporárias e perpétuas, cremações, serviços funerários, planos funerários e cremações de animais. A Cortel possui participações em um total de 9 cemitérios, 5 crematórios, 1 crematório de animais (cremapet), 1 casa funerária e uma administradora de planos funerários, localizados em diferentes regiões do país, tais como:

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

- Estado do Rio Grande do Sul: um total de 6 (seis) cemitérios e 4 crematórios no estado sendo: (i) Crematório e Cemitério Ecumênico Cristo Rei com uma área de 58.100 m², localizado em São Leopoldo/RS; (ii) Crematório e Cemitério Memorial da Colina, com uma área de 72.400 m², localizado em Cachoeirinha/RS; (iii) Crematório e Cemitério Metropolitano São José como uma área de 5.500 m², localizado em Porto Alegre/RS; (iv) Crematório e Cemitério Saint Hilaire, com uma área de 145.000 m², localizado em Viamão/RS e (v) Cemitério Parque São Vicente com uma área de 44.100 m², localizado em Canoas/RS e (vi) Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula, localizado em Pelotas/RS, com uma área de 20.000 m².

- Estado do Amazonas: Cemitério Parque de Manaus com uma área de 102.000 m² operador pela empresa de Implantação e Administração de Cemitérios da Amazônia Ltda. (CEDAM).

- Estado do Rio de Janeiro: Participação de 12% na empresa CEDERJ Implantação e Administração de Cemitérios do Rio de Janeiro SPE Ltda., a Cortel atua na gestão do empreendimento Crematório e Cemitério da Penitência, com uma estrutura vertical, horizontal e área de parque, possui uma completa operação cemiterial e de crematório, com uma área de 52.100 m² localizada na região central da cidade do Rio de Janeiro.

- No Estado de São Paulo: Participação de 28,91% na empresa WMRP S.A. que possui o controle da concessão do Memorial Parque dos Girassóis localizado em Ribeirão Preto/SP. O empreendimento foi desenvolvido na modalidade de cemitério parque, possuindo uma área própria de 240.000 m². A Cortel também possui contrato de gestão da totalidade do empreendimento.

Em 26 de outubro de 2020 foi formalizada parceria estratégica ente o Terra Santa Cemitério Parque e o grupo Cortel Holding, que marcou o avanço da Cortel para a terceira região mais populosa do Brasil, assegurando para a Cortel a presença em um ativo com grande capacidade de expansão e reforçando a estratégia da administração da Cortel de crescer na gestão de ativos de terceiros. Para o Terra Santa, assegurou o apoio e a expertise do maior operador de cemitérios do Brasil para atuar na gestão comercial do empreendimento, trazendo uma perspectiva muito favorável para o crescimento acelerado de vendas do empreendimento, além de implantação de novos produtos. O Contrato de Gestão Comercial vigorará pelo prazo de duração da concessão, ou seja, pelo prazo de 25 anos, a contar de 29 de janeiro de 2003, renováveis por igual período. Após trazer a Cortel, o próximo passo em avaliação pela administração do Terra Santa e pela administração da Cortel é uma movimentação societária entre as duas empresas que deve acontecer durante o ano de 2021.

Importante destacar que em setembro de 2020, a Cortel mandatou a XP Investimentos para o processo de abertura de seu capital na B3, via oferta pública de ações primárias e secundárias (Inicial Public Offering - IPO). O IPO da Cortel deveria ir a mercado com o lançamento de suas ações entre o final de dezembro e início de janeiro de 2021 e, por motivos estratégicos e mercadológicos foi prorrogado para acontecer até o final do ano de 2021.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96
(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
 Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

A Cortel, com fundamental presença do Fundo em seu conselho de administração, vem aprimorando sua governança e reformou seu estatuto social para atender as exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao Regulamento do Novo Mercado da B3. Em 2020, a Cortel criou mais 2 cargos de conselheiros independentes, passando de 5 para 7 membros e criou o Comitê de Auditoria, composto por 3 membros, que se reporta ao Conselho. O Conselho de Administração também aprovou Políticas e Códigos nos padrões exigidos por empresas listadas no nível de governança corporativa - Novo Mercado.

Quanto a sua estrutura operacional, devido ao processo de listagem na B3 S.A., a Companhia trocou seu auditor externo independente para BDO RCS Auditores Independentes S.S. e reapresentou suas demonstrações financeiras dos últimos 3 exercícios sociais, em versão consolidada e combinada para fins de comparabilidade. Ainda antes do encerramento do exercício de 2020, a Cortel contratou a empresa Grant Thornton Corporate Consultores de Negócios para os serviços de Auditoria Interna, com o intuito de testar e aprimorar seus controles internos

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, as informações financeiras do balanço patrimonial da Cortel Holding estão assim apresentadas:

CORTEL HOLDING S.A.
Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019	2020	2019
Circulante						Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	7	14.237	12	36.594	1.925	Fornecedores		13	-	1.229	2.042
Contas a Receber	8	-	-	55.253	49.192	Empréstimos e Financiamentos	16	2.041	-	9.265	1.608
Adiantamentos		5	1	548	423	Salários e encargos sociais	17	33	-	2.712	2.476
Estoques	9	-	-	482	795	Impostos e contribuições a recolher	18	67	3	30.049	19.294
Tributos a Recuperar		15	-	476	454	Partes Relacionadas	10	221	77	-	-
Despesas Antecipadas	11	3.558	-	4.120	207	Impostos e contribuições - Parcelamentos		-	-	106	157
Outros valores a receber		-	-	146	149	Dividendos a Pagar		-	-	-	-
		<u>17.815</u>	<u>13</u>	<u>97.618</u>	<u>53.145</u>	Receita antecipada	19	-	-	1.411	1.040
						Outros valores a pagar	20	4.293	3.166	5.629	5.281
								<u>6.668</u>	<u>3.246</u>	<u>50.401</u>	<u>31.898</u>
Não circulante						Não circulante					
Contas a Receber	8	-	-	58.681	47.697	Empréstimos e Financiamentos	16	14.286	-	36.029	4.306
Partes Relacionadas	10	29	12	158	211	Impostos e contribuições a recolher	18	-	-	12.209	9.672
Depósitos judiciais	22	-	-	1.644	1.640	Impostos e contribuições - Parcelamentos		-	-	1	152
Investimentos	12	146.122	120.252	21.349	13.123	Impostos e contribuições Diferidos	23	-	-	28.312	16.932
Propriedade para Investimentos	13	-	-	90.795	57.139	Obrigações a pagar por planos diversos	21	-	-	14.789	7.980
Imobilizado	14	-	-	15.593	16.553	Provisão para contingências	22	-	-	648	1.126
Intangível	15	-	-	1.768	1.691	Outros valores a pagar	20	5.438	5.278	7.549	7.335
		<u>146.151</u>	<u>120.264</u>	<u>189.988</u>	<u>138.054</u>			<u>19.724</u>	<u>5.278</u>	<u>99.537</u>	<u>47.503</u>
						Patrimônio Líquido					
						Capital Social	24	48.588	47.088	48.588	47.088
						Reservas de Lucros	24	88.986	64.665	88.986	64.665
								<u>137.574</u>	<u>111.753</u>	<u>137.574</u>	<u>111.753</u>
						Participação de não controladores		-	-	95	45
								<u>137.574</u>	<u>111.753</u>	<u>137.669</u>	<u>111.798</u>
Total do ativo		<u>163.966</u>	<u>120.277</u>	<u>287.607</u>	<u>191.199</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>163.966</u>	<u>120.277</u>	<u>287.607</u>	<u>191.199</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Avaliação:

O Laudo de Avaliação foi elaborado pela UHY Bendoraytes & Cia, foi realizado utilizando-se fatos históricos, econômicos e de mercado vigentes. Os valores apresentados são resultantes da análise de dados históricos (financeiros e gerenciais), utilizou-se as seguintes premissas:

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96
(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Estimativas de resultados e fluxo de caixa descontados no horizonte da avaliação;
Horizonte de análise: 10 anos;
Metodologia de valor residual: perpetuidade;
Crescimento Real na Perpetuidade: zero;
Metodologia de Taxa de Desconto: Ke em termos nominais.
Taxa de Desconto: Taxa livre de risco 2,02%, Risco soberano: 2,83%.

b) Movimentação do investimento no período

	31/12/2020
Saldo inicial	-
(+) Valor de aquisição	7.650
(+/-) Ajuste a valor justo no período	2.281
Total	9.931

6. Das Cotas, da emissão, negociação e resgate

Cotas.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais. A cada emissão, serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

Após a 1ª emissão, a aquisição de novas Cotas será efetuada mediante a cobrança da Taxa de Ingresso estabelecida no Regulamento.

A 1ª Emissão será realizada por meio de oferta pública de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, necessitando de registro perante a CVM e perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Oferta Pública”).

Novas Emissões: - Para as emissões de Cotas subsequentes, será considerada como data de emissão, a data de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, devendo ser formalizados novos Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso.

A data-base, que definirá quais cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência, será definida na Assembleia ou Ato do Administrador que aprovar a emissão.

O prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) dias.
Para o exercício do direito de preferência, bem como para sua cessão, se houver, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Negociação. As Cotas, após a integralizadas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 os cotistas do Fundo emitiram 7.625,000 cotas no montante de R\$7.625.

Amortização

As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

7. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração

Pelos serviços de administração, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,995% (novecentos e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo observado o valor mínimo mensal de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) ao Administrador, a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. 11.1.1 A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGPM, a cada 12 (doze) meses.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 180.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma 31 remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

$$TPn = 20\% \times [Rn - (CIn-1 - CAn-1) \times FRn]$$

TPn = Taxa de Performance do mês *n* a apropriar.

Rn = Resultado contábil apurado no Fundo no mês *n*.

CIn-1 = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês *n*.

CAn-1 = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês *n*.

FRn = Fator de Rendimento do mês *n* equivalente a variação de 100% do CDI calculado entre o último Dia Útil do mês anterior ao mês *n* e o último Dia Útil do mês *n*.

Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas

No período findo em 31 de dezembro de 2020 não houve provisão de taxa de performance.

Taxa de Ingresso.

Significa a taxa devida pelos Cotistas do Fundo quando da subscrição e integralização das Cotas, indicada no Boletim de Subscrição, equivalente a um percentual fixo sobre o montante integralizado pelo Cotista que exercer o direito de preferência e pelos demais que adquirirem Cotas no Mercado. A taxa de ingresso será definida em Ato do Administrador ou em Assembleia Geral de Cotistas a cada emissão de cotas e será equivalente aos custos da oferta pública de Cotas.

8. Riscos Relacionados ao Fundo:

Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, a não ser que tenha sido realizada oferta pública com a devida apresentação de prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e do risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme o item acima, não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de concentração da carteira do Fundo. Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Riscos tributários. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos do Incorporador/Construtor. A Empreendedora, construtora ou incorporadora de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos Empreendimentos Imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Riscos de prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no seu Regulamento para a manutenção do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

A critério do Administrador, caso sejam auferidos rendimentos pelo Fundo, os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas poderão ser distribuídos a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º Dia Útil B3, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil B3 de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil B3 de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos no 10º Dia Útil B3 do mês subsequente

No período findo em 31 de dezembro de 2020 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

10. Prestadores de serviços

A administração, custódia, escrituração e controladoria dos títulos e valores mobiliários são realizadas pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão são prestados pela Zion Gestão de Recursos Ltda.

11. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento do período estão demonstrados como segue:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Mensal	Fundo Acumulada
08/05/20	1.000,000000		
31/05/20	984,997000	-1,50%	-1,50%
30/06/20	991,832928	0,69%	-0,82%
31/07/20	990,190085	-0,17%	-0,98%
31/08/20	986,122635	-0,41%	-1,39%
30/09/20	985,377214	-0,08%	-1,46%
31/10/20	993,072671	0,78%	-0,69%
30/11/20	988,711360	-0,44%	-1,13%
31/12/20	1.284,914671	29,96%	28,49%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

12. Imposto de renda

Imposto de Renda: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 16.1 do Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

Imposto de Renda. A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

13. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº. 381, de 14 de janeiro de 2003, a administradora não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja de auditoria independente.

14. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía aplicações em fundos de investimento ligados a administradora no montante de R\$ 1, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 135 com a administradora.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

16. Alterações Estatutárias

Em 31 de dezembro de 2020 não havia alterações estatutárias.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

17. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

18. Informações adicionais

- **COVID-19**

Em função da pandemia da COVID-19, houve impacto na cotação de diversos ativos financeiros. Considerando esses aspectos, até o momento não identificou circunstâncias que resultem em ajustes nas demonstrações financeiras e notas explicativas ora apresentadas

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

- **Reinaldo Dantas - Contador - CRC 1 SP 110.330/O-6;**
- **Artur Martins de Figueiredo - diretor responsável.**