

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME N.º 35.820.768/0001-96

.....

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE ABRIL DE 2021

- I. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 14 de abril de 2021, foi iniciada, às 15h, Assembleia Geral de Cotistas do **ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), na sede da Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora fiduciária do Fundo, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, na Cidade e Estado de São Paulo (“Administradora”).
- II. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença de cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas do Fundo, conforme disposto na Lista de Presença.
- III. **PRESENÇA:** Compareceram os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme assinaturas na Lista de Presença do Fundo. Presentes, ainda, os representantes da Administradora.
- IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Artur Martins de Figueiredo, Presidente; e Flavio Daniel Aguetoni, Secretário.
- V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** Alteração do Regulamento do Fundo; **(ii)** Aprovação das Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do Fundo, do período compreendido entre 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020; e **(iii)** Aprovação de eventual operação de aquisição de Ativo Imobiliário envolvendo conflito de interesses.
- VI. **DELIBERAÇÕES:** Submetido à apreciação dos cotistas e prestados os esclarecimentos necessários, os cotistas aprovaram:
 - (i) Por unanimidade dos votos, sem quaisquer ressalvas, a Alteração do Regulamento do Fundo, de modo a promover os seguintes ajustes:
 - a) Alterar o item 4.1 do Regulamento, o qual passa vigorar conforme exposto abaixo:

“V. DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1 O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de ativos imobiliários.”

[...]

- b) Incluir uma nova alínea ii) no item 6.2 do Regulamento, o qual passa a vigorar em sua inteireza, conforme exposto abaixo:

“6.2 O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários:

i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento imobiliários; e

iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários.”

- c) Incluir novo item 7.16 no Regulamento, o qual passa a vigorar conforme exposto abaixo:

“7.16 Conflito de Interesses. O Fundo poderá realizar, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral, operações envolvendo Ativos Imobiliários em situações em que pode haver conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo, entre a Gestora e o Fundo, ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e o Fundo.”

- (ii) Por unanimidade dos votos, sem quaisquer ressalvas, a aprovação das Demonstrações Financeiras devidamente auditadas do Fundo, do período compreendido entre 08 de maio de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020; e

- (iii) Por unanimidade dos votos, com abstenção, apenas, dos impedidos, de eventual operação de aquisição de Ativo Imobiliário envolvendo conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora, desde que observadas as condições abaixo:

“Descrição do Ativo Imobiliário: As ações que compõem o capital social da **Cortel Holding S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº22.165.687/0001-58 (“**Cortel**”). A **Cortel** tem como atividade de operação de cemitérios e crematórios há mais de 55 (cinquenta e cinco) anos, contando com 8 (oito) empreendimentos com atividade cemiterial, 4 (quatro) crematórios, 1 (uma) funerária

e 1 (um) crematório de animais, em 8 (oito) municípios e em 3 (três) estados brasileiros ("Conjunto de Cemitérios e Crematórios Grupo Cortel").

Valor Total do Ativo Imobiliário: Precificação máxima (equity value) de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a ser paga pelo Fundo, até o encerramento do exercício de 2021 e/ou mediante a conferência de ações de emissão da Cortel ao Fundo.

Lauda de avaliação: Datado 23 de fevereiro de 2021, elaborado pela UHY Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.170.852/0001-77, CRC 2RJ 0081/0-8 e CVM 315-8 do equity value referente ao Ativo Imobiliário "Conjunto de Cemitérios e Crematórios Grupo Cortel", anexo à presente Ata como Anexo I."

Diante do exposto, a Administradora fica devidamente autorizados a adotar as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral, incluindo a alteração e consolidação do Regulamento, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo II à presente Ata.

VII. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e após aprovada, foi por todos os presentes assinada. **É cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.**

Flavio Daniel Aguetoni
Secretário