

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO CONCEDIDO PELA CVM RESTRINGE-SE TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

PROSPECTO DO

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 35.820.768/0001-96

Gestão



ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Horácio Lafer, nº 160 – 2º Andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP
CNPJ/ME nº 97.543.940/0001-69

Administração



PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brig. Faria Lima, nº 3.477 - 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, São Paulo - SP
CNPJ/ME nº 67.030.395/0001-46

Código ISIN das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: BRZIFICTF000

O **ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") nº 35.820.768/0001-96, administrado pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16/11/2012 ("Administrador"), cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011 ("Gestor"). A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 16 de janeiro de 2020, assim como a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"). O inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), foi alterado e aprovado na forma da Assembleia Geral Extraordinária datada de 08 de janeiro de 2021.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 20 A 25.

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) do Custodiante (conforme abaixo definidos) ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. O Fundo não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Todo cotista do Fundo ("Cotista(s)") ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3.477, 11º ANDAR – TORRE A, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 67.030.395/0001-46 (“COORDENADOR LÍDER”), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI N.º 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.

O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO FOI DEFERIDO EM 20 DE JANEIRO DE 2021.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, NOS TERMOS DESTE PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador.

A data deste Prospecto é **23 de abril de 2021**.

ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR, CUSTODIANTE E COORDENADOR LÍDER		
		
GESTORA  ZION INVEST	AUDITOR INDEPENDENTE 	ASSESSOR LEGAL 

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	6
Definições	8
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	15
Informações Cadastrais do Fundo.....	17
Histórico do Fundo	18
3. FATORES DE RISCO.....	19
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	25
Base legal	27
Constituição e Prazo de Duração.....	27
Rentabilidade Mensal do Fundo	27
Público Alvo	27
Administração.....	27
Gestão	31
Substituição do Administrador e do Gestor	31
Custódia Qualificada e Escrituração	32
Demonstrações Financeiras e Auditoria	33
Objetivo de Investimento e Política de Investimento	33
Características das Cotas do Fundo.....	34
Emissão de Novas Cotas.....	35
Negociação das Cotas	36
Política de Distribuição de Resultados	36
Assembleia Geral de Cotistas	37
Liquidação do Fundo	41
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	42
Forma de divulgação de informações.....	43
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas	43
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder.....	45
Taxa de Administração.....	45
Taxa de Performance	46
Taxa de Ingresso	46
Encargos do Fundo.....	46
Regras de Tributação do Fundo.....	48
Política de Voto	51
Foro	51
5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, ESCRITURADOR E	
COORDENADOR LÍDER	53
6. PERFIL DO GESTOR.....	57
7. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO	61
8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	62

Cemitério Parque Jardim São Vicente – Cortel	78
Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire - Cortel	79
Crematório Metropolitano Cristo Rei - Cortel	80
Crematório Parque Memorial Da Colina	81
Crematório Metropolitano e Cemitério São José	82
Cemitério Ecumênico São Francisco De Paula (CSFP)	83
Cemitério Da Penitência – (CEDERJ)	84
Cemitério Parque De Manaus (CEDAM)	85
Memorial Parque dos Girassóis (WMRP)	86
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO	89
Informações sobre as Partes.....	91
Relacionamento entre as Partes	91
10. ANEXOS	94
ANEXO I – ATOS DO FUNDO	96
ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO	97
ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	98
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	99

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Regulamento do Fundo.
Ativos Imobiliários	São: (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;
Auditor Independente	BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na capital do estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, 90 – Centro – CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	é Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo.
CDI ou Taxa DI	As taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extra-Grupo), apuradas pela B3 e divulgadas pela resenha diária da

ANBIMA, expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

CMN	O Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Coordenador Líder	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46.
Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, sociedade devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Data da 1ª Integralização	a data da primeira integralização de Cotas, objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476.
Dias Úteis	Os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Escriturador	A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato

Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.

Fundo	O ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , inscrito no CNPJ sob o nº 35.820.768/0001-96.
Gestor	ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011.
Governo	O Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instrução CVM 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 494	A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento.
Instrução CVM 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
Investidores	Os atuais Cotistas do Fundo e demais investidores residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas naturais como jurídicas e fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo e estejam interessados em investir nas Cotas do Fundo, observado o Público Alvo.

Investimento Máximo por um único Investidor	Não há limite máximo de aplicação em Cotas do Fundo , ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Outros Ativos	São: (i) terrenos e unidades autônomas; (ii) CEPAC; (iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; (iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários; (viii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário;

e **(xi)** letras imobiliárias garantidas.

Patrimônio Líquido	A soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
Pessoas Vinculadas	São os Investidores que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou do Gestor, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder e/ou de qualquer das demais Instituições Participantes da Oferta, na hipótese prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400; (iii) vinculados à Oferta; (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento.
Prazo para Exercício do Direito de Preferência	10 (dez) dias, conforme item 9.3.2 do Regulamento.
Prospecto	Este prospecto da Oferta Pública de Cotas da Emissão do Fundo.
Público Alvo	As Cotas poderão ser adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, exceto clubes de investimento;
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 14 de abril de 2021.
Representantes dos Cotistas	Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Regulamento.
Reserva de Contingência	A reserva de contingência que será formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser

distribuído aos Cotistas.

Resolução CMN 3.339 A Resolução do CMN nº 3.339, de 29 de agosto de 2006, conforme alterada, que altera e consolida as normas que disciplinam as operações compromissadas envolvendo títulos de renda fixa.

Resolução CMN 4.373 A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, que dispõe sobre as aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.

RFB A Receita Federal do Brasil.

Taxa de Administração a taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador e aos prestadores dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão das Cotas, nos termos do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações Cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 16 de janeiro de 2020, assim como a 1ª Emissão; O inteiro teor do Regulamento foi alterado e consolidado conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de janeiro de 2021.
Registro na CVM	O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 16 de janeiro de 2020.
Página na internet	Os documentos e informações sobre o fundo, nos termos do item 5.1 do anexo iii da instrução cvm 400, os documentos e informações sobre o fundo podem ser obtidos na seguinte página na rede mundial de computadores (internet): https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=35820768000196
Auditor Independente	BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, 90 – Centro – CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo.
Escriturador das Cotas	A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo	ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO CPF/ME nº 073.813.338-80

Histórico do Fundo

A 1ª Emissão, assim como o inteiro teor do Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador em ato particular datado de 16 de janeiro de 2020. A última alteração do Regulamento do Fundo ocorreu por meio da Ata de Assembleia Geral, realizada em 14 de abril de 2021, consolidando então o Regulamento do Fundo atualmente vigente.

Foram distribuídas até a data deste prospecto, no âmbito da 1ª Emissão, 12.725, (doze mil setecentos e vinte e cinco) Cotas, no valor global de R\$ 12.725.000,00 (doze milhões setecentos e vinte e cinco mil reais) e valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de emissão das Cotas, qual seja, 16 de janeiro de 2020, tendo sido a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão regida pela Instrução CVM n.º 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no Artigo 19, I da Lei n.º 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados ao à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, na **Página na internet**.

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi liderada e realizada pelo Coordenador Líder.

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de adquirir as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. 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.
- II. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme o item 3.2 do Regulamento do Fundo, 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.
- III. 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.
- IV. 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.
- V. 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 consequentemente o resultado do Fundo.

- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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.
- X. 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.
- XI. 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.

- XII. 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.
- XIII. 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.
- XIV. 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.
- XV. 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.
- XVI. Risco de Potencial Conflito de Interesse:** O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo, entre a Gestora e o Fundo, entre o consultor de investimentos e o Fundo ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e o Fundo.
- XVII. Informações contidas neste Prospecto:** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta Seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento do Fundo. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Constituição e Prazo de Duração

O Fundo foi constituído pelo Administrador em 16 de janeiro de 2020, quando também foi aprovada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo que o Regulamento atualmente vigente foi alterado e consolidado pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 14 de abril de 2021.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Rentabilidade Mensal do Fundo

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da 1ª Emissão até 31/03/2021, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

RENTABILIDADE MENSAL													
ZION CAPITAL FII	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	Início (até 12/2020)
Rentabilidade ¹	-	-	-	-	-1,50%	0,70%	-0,16%	-0,41%	-0,07%	-0,21%	-0,43%	29,96%	27,89%
IFIX ²	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	-8,91%

ZION CAPITAL FII	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	Início (até 03/2021)
Rentabilidade ¹	-0,018%	0,061%	-0,077%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,85%
IFIX ²	0,32%	0,25%	-1,38%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,72%

¹ Para o cálculo da rentabilidade foi adotado o valor integralizado e a amortização das cotas.

² Índice de fundos imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários de maior representatividade negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3.

Público Alvo

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.

Administração

O Fundo é administrado pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012.

O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Prospecto e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá, caso a caso, e a seu exclusivo critério, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos seguintes atos: (a) aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo; e (b) exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Compete ao Administrador a administração e representação do Fundo, observadas as disposições do Regulamento, deste Prospecto e da regulamentação aplicável, observado, ainda, que a gestão da Carteira cabe exclusivamente ao Gestor.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I – adquirir os ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; e

XIII - fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

- a) Exemplar do Regulamento do Fundo;
- b) Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Investidor tenha que arcar.

O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma a empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades, como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do Fundo e utilizando-se de Ativos Imobiliários ou Outros

Ativos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Gestão

Observado o disposto acima, a gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 90 (noventa) dias da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 60 (sessenta) dias ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

Aplica-se o disposto no inciso "ii" acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso "ii".

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também

facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto abaixo.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração. Após concluído o procedimento referido acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Custódia Qualificada e Escrituração

Os serviços de (i) custódia dos Ativos Imobiliários, exceto os Imóveis, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, e (iii) escrituração das Cotas, serão prestados pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São

Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e ao Gestor, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Os serviços de auditoria independente são prestados pelo Auditor Independente para o exercício de 2021, sendo que para os exercícios anteriores os serviços eram prestados por terceiro, tendo sido referida substituição deliberada e aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, sendo que todas as demonstrações por ele apresentadas foram aprovadas sem quaisquer ressalvas.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador e do Gestor.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita neste Regulamento. 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.

Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários listados acima, o Fundo poderá

manter parcela do seu patrimônio aplicada em Outros Ativos:

- i) Terrenos e unidades autônomas;
- ii) CEPAC;
- iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e
- iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
- v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- viii) letras hipotecárias;
- ix) letras de crédito imobiliário; e
- x) letras imobiliárias garantidas.

Caso os investimentos do Fundo sejam preponderantemente em valores mobiliários deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, assim como será aplicada a regra de desenquadramento e reenquadramento.

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, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe, terão a forma escritural e nominativa e conferirão os mesmos direitos e deveres econômicos e patrimoniais aos seus titulares.

De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93, as Cotas do Fundo não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas na data da liquidação do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a:

I - Cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo fundo.

II – Cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas perante o Administrador e o extrato da conta de depósito gerado pelo Custodiante, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários ou Outros Ativos ou integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Emissão de Novas Cotas

Por proposta do Administrador o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtido o registro na CVM. A deliberação da emissão de Novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da respectiva oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de emissão de cada Nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da Carteira, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (2) o número de Cotas emitidas. Admite-se, ainda, que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da Cota, desde que a Assembleia Geral de Cotista aprove o referido critério;

(b) Aos Cotistas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, válido pelo Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(c) Na hipótese de nova emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(d) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo de acordo com o Anexo I da Instrução CVM n.º 472 e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, desde que enquadrados na Política de Investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável;

(f) Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no Fundo na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos realizados no período; e

(g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento, neste Prospecto ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Negociação das Cotas

As Cotas foram registradas em 20 de janeiro de 2021 para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, além de encontrarem-se admitidas à negociação.

Dado que, até a data do presente Prospecto, não houve negociação de Cotas na B3, o Fundo não possui neste momento cotação no ambiente de negociação da B3.

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, conforme dispõe o item 14.1.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis 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 neste 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.

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.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- ii) alteração do Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Cotas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Às alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.

A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo acima estabelecido, desde que o faça por unanimidade.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento.

A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais

ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a:

I. Cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo fundo.

II. Cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresso o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento e deste Prospecto.

Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Além de observar os quóruns previstos no Regulamento e neste Prospecto, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas e da renúncia do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas no

Regulamento, neste Prospecto e na legislação em vigor.

O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta que for enviado após comunicação.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada nos últimos dias do mês, a comunicação acima referida poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de

prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Liquidação do Fundo

Por ter o Fundo prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum estabelecido para tanto.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata o item acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de

registro no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o item acima, acompanhada do relatório do auditor independente.

Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o parecer do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando

estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ainda, na hipótese acima mencionada, o Administrador informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Para fins do ora disposto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Forma de divulgação de informações

A divulgação de informações previstas no Regulamento deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores (*website*: www.planner.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brig. Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-133

Telefone: +55 (11) 2197-4435

E-mail: afigueiredo@trusteedtvm.com.br

Website: <https://www.planner.com.br/>

Gestor

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 3165-5500

E-mail: contato@zioninvest.com / juridico@zioninvest.com

Website: <https://zioninvest.com/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar Centro, Rio de Janeiro ² RJ

CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, 340 ² 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão.

Rua XV de Novembro, n.º 275 Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-010

Website: www.bmfbovespa.com.br -> Mercados -> Fundos/ETFs -> Fundos Imobiliários

Auditor Independente

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, 90 – Centro – CEP: 01050-030

Telefone: +55 (11) 3848-5880

E-mail: ismael.nicomedio@bdobrazil.com.br

Website: www.bdobrazil.com.br

Assessores legais

DALÓ E TOGNOTTI ADVOGADOS

Rua Urussuí, nº 300 – 1º Andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP 04542-903

Tel: (11) 4304-9010

Fax: (11) 4304-9010

E-mail: contato@dtadvs.com.br

Website: www.dtadvs.com.br

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM n.º 400:

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da Carteira, dos riscos inerentes aos investimentos no Fundo pelos investidores e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e apresentadas aos investidores abordados no âmbito da oferta pública de distribuição acima referida, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476; e (iv) atesta que as informações contidas neste Prospecto são verdadeiras.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo Administrador prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, observado o disposto na referida norma, foram verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito e (b) as informações apresentadas aos investidores abordados no âmbito da mencionada oferta pública de distribuição, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476, foram suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito; e (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

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 milésimos 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.

A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% (cinco milésimos por cento) 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-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

Taxa de Performance

Taxa de Performance. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) 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.

Taxa de Ingresso

É 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.

Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros

expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV - gastos da oferta, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, que não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por exercício social, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

VI - comissões, emolumentos, honorários para contratação de serviços legais, fiscais, contábeis, de laudos técnicos independentes para validação de custos de construção e para medições de obras, avaliações econômico-financeiras e *due diligences* e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, permuta ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio direta ou indiretamente;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas (i) para a emissão de parecer legal acerca da legalidade e regularidade dos Ativos Imobiliário a serem adquiridos pelo Fundo e (ii) para a defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 30 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da Empresa de Avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Regras de Tributação do Fundo

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota zero do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores, o que também atrai a aplicação da alíquota zero.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) 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 IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

(ii) Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

No caso de rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras, não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Por outro lado, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em Sociedades Empresárias e em SCP, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas Sociedades são tributadas de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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.

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da Lei nº 9.779/99, percentual superior a 25% (vinte e cinco

por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Política de Voto

O Gestor adota Política de Voto, que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das matérias relevantes obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A Política de Voto de que trata esta seção ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.zioninvest.com

Foro

Nos termos do Regulamento, fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, ESCRITURADOR E COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, ESCRITURADOR E COORDENADOR LÍDER

Administrador

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pelo BACEN e pela CVM para o exercício de suas atividades, é contratada para atuar como administradora do Fundo e instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Constituída como parte integrante do Grupo Planner, juntamente com a Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, fundada em setembro de 1995, quando foi autorizada pelo Banco Central a atuar como corretora. Membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a Planner Corretora de Valores S.A., atua na prestação de serviços financeiros. Foi a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISO 9002, em 1996 para a área de “Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores” e em, 1997 para “Serviços de Agente Fiduciário”. Em 1999, os acionistas da Planner adquiriram a Sanvest Trustee DtvM Ltda., que atuava basicamente em “Serviços de Agente Fiduciário”. Ainda no exercício de 1999, a Planner ingressou na B3, tendo adquirido o título de Corretora de Mercadorias e também o título de Agente de Compensação. Em agosto de 2003, atendendo a reformulação das normas ISO, foi conquistada a recertificação, pela nova ISO 9001/2000. No mês de dezembro de 2003, a Planner adquiriu a carteira de cliente da então DC Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A., inclusive aqueles do segmento de operações de câmbio. No ano de 2004, visando o crescimento sustentado da empresa, foi constituída a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ). No ano seguinte, objetivando o aperfeiçoamento dos controles, foi constituída a Área de Compliance, a qual incorporou as atividades da Gestão da Qualidade. Por fim, vale ressaltar que no ano de 2007 realizamos a mudança de endereço da sede, a qual foi transferida para a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Condomínio Edifício Pedro Mariz – 31.

A Planner Trustee DTVM vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável. Estas iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PERFIL DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO GESTOR

Gestor

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Avenida Horácio Lafer, n.º 160, conjunto 21, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080 - São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69.

A Gestora é focada em fundos estruturados, investimentos alternativos e ativos em stressed e distressed buscando alocar recursos em ativos que propiciem renda recorrente, com preservação de capital, priorizando investimentos em ativos performados e que gerem retornos consistentes à médio e longo prazo, por meio de diversificação de setores, tais como: crédito, imobiliário, varejo, infraestrutura, financeiro, celulose, segregados em diversas classes de ativos; loteamento urbano, incorporação corporativa e residencial, florestal, varejo, cemitérios, shoppings centers.

A Zion passou por um processo recente de rebranding alterando sua antiga marca H11 Capital. Aprimorando seu compromisso de governança e transparência, todos os seus investimentos são auditados e seus fundos e/ou seus ativos buscam liquidez e/ou desinvestimentos via Mercado de Capitais, prioritariamente, via Bolsa de Valores.

A Gestora elaborou seu primeiro rating em 2017 com nota de QG 3- pela Agência Austin. Em janeiro de 2021, a agência SR Ratings de classificação atribuiu a nota G3-SR para a gestora, apontando uma escala de boa segurança para o risco de gestão, identificando fatores de proteção adequados ou, pelo menos razoáveis. Algumas vulnerabilidades a mudanças bruscas, internas ou do ambiente.

Atualmente, a Zion possui R\$ 1.189,424 MM de ativos sob gestão (Asset Under Management - AUM), distribuídos em 9 fundos. O administrador de recursos de terceiros, Sr. João Eduardo Santiago é o responsável perante a CVM, de acordo com a ICVM 558, responsável pela gestão de investimentos da Zion. O profissional atua pela empresa desde a sua fundação em 2015 e possui 15 anos de experiência no mercado financeiro. Está autorizado pela CVM para atuar como administrador de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório 11.941 de 21 de setembro de 2011. Possui Bacharel em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie, pós-graduado pelo Instituto Bovespa BM&F no curso MBA em Derivativos. Antes de integrar a Zion, João esteve na tesouraria no Banco GMAC, participando de estruturas de FIDC e foi operador trader de Tesouraria Proprietária na Mesa de Operações do Banco Alfa de Investimento. Começou sua carreira em 2001 na área de Trade Services do HSBC Bank Brasil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

N.º	CLASSIFICAÇÃO DOS COTISTAS	QUANTIDADE DE COTISTAS	QUANTIDADE DE COTAS SUBSCRITAS	VALOR DA SUBSCRIÇÃO
01	Pessoas físicas	8	4.825	R\$4.825.000,00
02	Clubes de investimento	0	0	0
03	Fundos de investimento	1	3.500	R\$ 3.500.000,00
04	Entidades de previdência privada	0	0	0
05	Companhias seguradoras	0	0	0
06	Investidores estrangeiros	0	0	0
07	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	0	0	0
08	Instituições financeiras ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	0	0	0
09	Demais instituições financeiras	0	0	0
10	Demais pessoas jurídicas ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	0	0	0
11	Demais pessoas jurídicas	2	5.500	R\$ 5.500.000,00
12	Administradores ou acionistas controladores do Administrador e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	0	0	0
13	Outros (especificar)	0	0	0
Total		11	13.825	R\$ 13.825.000,00

8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Os recursos da presente Oferta serão destinados, prioritariamente, à aquisição pelo Fundo de participação nas empresas integrantes do Grupo Cortel. Caso existam recursos da Oferta disponíveis após a aquisição pelo Fundo de participação nas empresas integrantes do Grupo Cortel, a Gestora selecionará Ativos Alvos até o montante remanescente disponível, os quais serão submetidos à avaliação de empresas independentes e à deliberação do Comitê de Investimentos antes de serem adquiridos pelo Fundo.

A Cortel, foi fundada em 1963 e está sediada na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. A Cortel opera cemitérios, crematórios e funerárias, além de comercializar e prestar serviços de planos funerários e está estrategicamente posicionada nos maiores mercados, com grande fatia de participação em óbitos no país. Além disso, o grupo atua em um mercado altamente pulverizado composto por players sem estrutura de capital e majoritariamente familiares.

O portfólio da Cortel é composto por ativos imobiliários de primeira linha, localizados próximos aos centros das cidades, garantindo fácil acesso a um amplo portfólio de serviços de alta qualidade, que são oferecidos para todas as classes sociais.

A Cortel dispõe de 9 (nove) cemitérios, 5 (cinco) crematórios, 1(um) crematório de animais e 1 (uma) casa funerária, somando 43 salas de velórios, 8 capelas cerimoniais, 2 capelas históricas, 2 planos funerários e 3 contratos exclusivos de gestão, localizados entre os estados do Rio Grande do Sul, Amazonas, Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro:



Abaixo, segue imagem da sede da administração do Grupo Cortel:

SEDE GRUPO CORTEL ADMINISTRAÇÃO

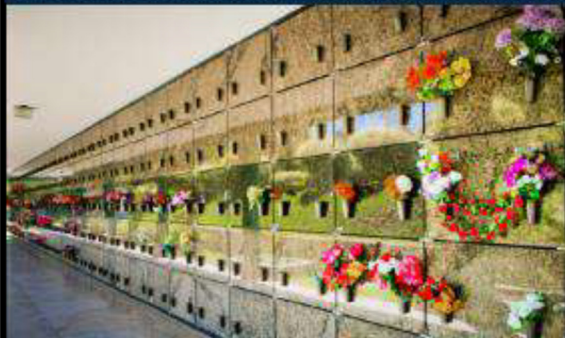


DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – GRUPO CORTEL

Cemitério Parque Jardim São Vicente – Cortel

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 64 mil m² no município de Canoas/RS. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

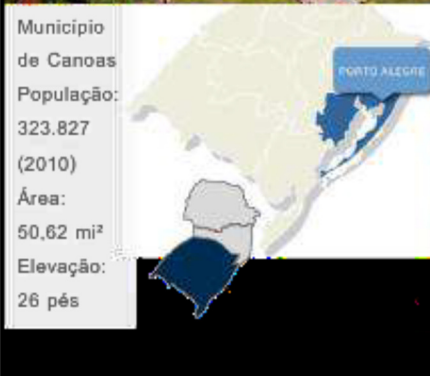
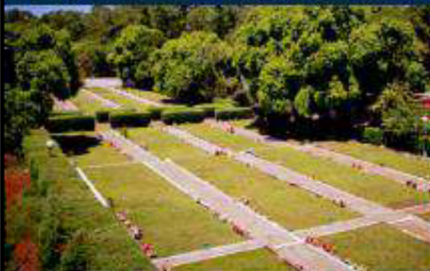
1. CEMITÉRIO PARQUE JARDIM SÃO VICENTE



- Canoas, RS
- Área total do empreendimento: 64.059 m²
- Unidades Construídas: 20.154
- Entidade Proprietária: Cortel e Lar Vicentino Dr. Décio Rosa
- Contrato de Operação: 8% sobre ROB da venda de jazigos
- Prazo do Contrato: NA
- Total de Sepultamentos e Cremações: 30.765



1. CEMITÉRIO PARQUE JARDIM SÃO VICENTE



Município de Canoas
População: 323.827 (2010)
Área: 50,62 mi²
Elevação: 26 pés



Cemitério e Crematório Metropolitano Saint Hilaire - Cortel

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 153 mil m² no município Viamão, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

2. CEMITÉRIO E CREMATÓRIO PARQUE SAINT HILAIRE



Município:
Viamão
Área:
1.494.263 km²
População:
251.033 hab.
Densidade:
168 hab./km²
Altitude: 111 m



PORTO ALEGRE
Cemitério e Crematório
Metropolitano Saint Hilaire
Viamão, RS



2. CEMITÉRIO E CREMATÓRIO PARQUE SAINT HILAIRE

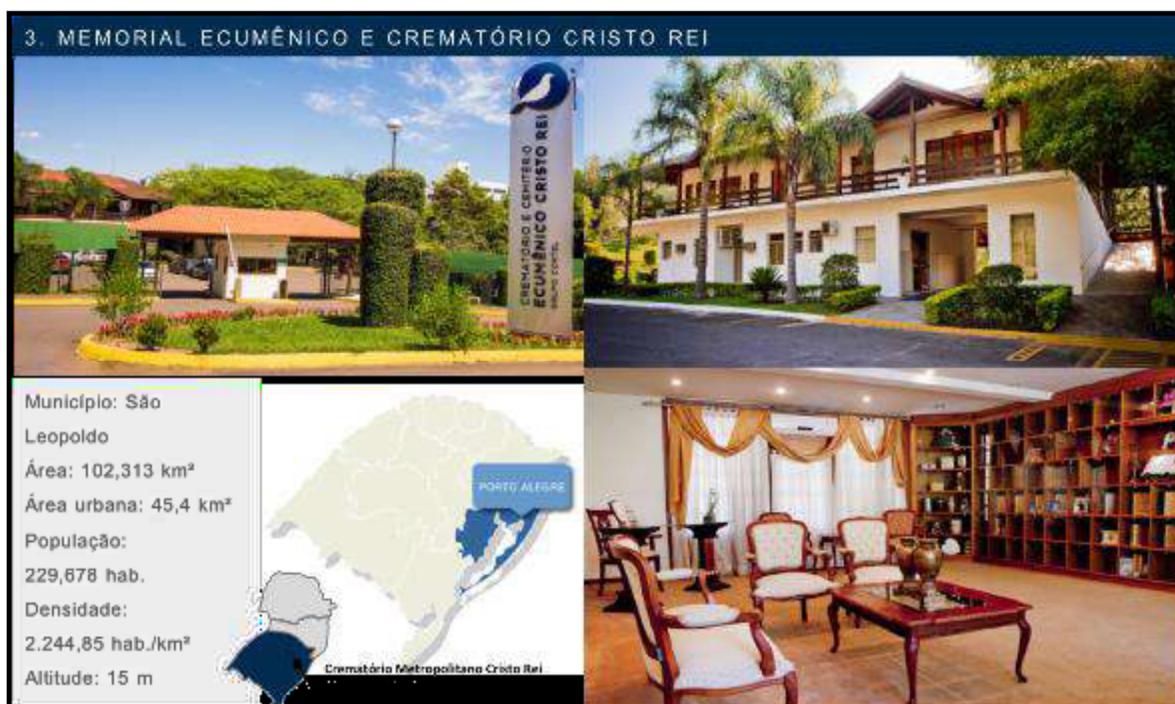


- Viamão, RS
- ✓ Área total do empreendimento: 153.342 m²
- ✓ Unidades Construídas: 8.030
- ✓ Entidade Proprietária: Cortel
- ✓ Contrato de Operação: NA
- ✓ Prazo do Contrato: NA
- ✓ Total de Sepultamentos e Cremações: 8.493



Crematório Metropolitano Cristo Rei - Cortel

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 58 mil m² no município de São Leopoldo, Região Metropolitana de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.



Crematório Parque Memorial Da Colina

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O cemitério está localizado em uma área de 100 mil m² no município de Cachoeirinha, Região Metropolitana de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos, em atividades de cremação e na venda de planos funerários envolvendo as modalidades de venda de jazigos e cremações.

4. CEMITÉRIO PARQUE MEMORIAL DA COLINA



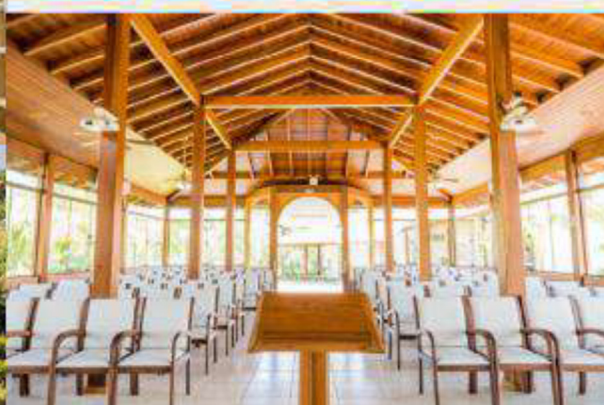
Município:
Cachoeirinha
Área:
44.018 km²
População:
126.666 hab.
Densidade:
2.877,6 hab./km²
Altitude: 10 m



4. CEMITÉRIO PARQUE MEMORIAL DA COLINA



- Cachoeirinha, RS
- ✓ Área total do Terreno: 100.000 m²
- ✓ Unidades Construídas: 7.453
- ✓ Entidade Proprietária: Cortel
- ✓ Contrato de Operação: 12% sobre a ROB^a
- ✓ Prazo do Contrato: NA
- ✓ Total de Sepultamentos e Cremações: 8.841



Crematório Metropolitano e Cemitério São José

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel. O empreendimento está localizado em uma área de 15 mil m² no município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos, no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos e em atividades de cremação.



Cemitério Ecumênico São Francisco De Paula (CSFP)

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela Cortel Cemitério São Francisco. O cemitério está localizado em uma área de 20 mil m² no município de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos. Neste empreendimento, não há previsão de recebimento de taxas de manutenção para os jazigos vendidos.

6. CEMITÉRIO ECUMÊNICO SÃO FRANCISCO DE PAULA



Município: Pelotas
Área: 608,768 km²
População: 343.651 hab. est.
Densidade: 213,61 hab./km²
Altitude: 7 m

O CEMITÉRIO SÃO FRANCISCO foi inaugurado em no dia 09 de novembro de 1855, com uma vítima de *cholera morbus*.

Localizada na metade sul do Estado, a região de Pelotas possui nos 21 municípios que compõem a região, duas microrregiões:

- A microrregião I é composta pelos municípios de Amaral Ferrador, Cristal, Morro Redondo, Pelotas, Pinheiro Machado, Piratini, Rio Grande, Santana da Boa Vista, São José do Norte, São Lourenço do Sul e Turuçu.
- A microrregião II é composta pelos municípios de Arroio do Padre, Arroio Grande, Canguçu, Capão do Leão, Cerrito, Herval, Jaguarão, Pedras Altas, Pedro Osório e Santa Vitória do Palmar.
- A população da região é de em torno de 900.000 habitantes, o que corresponde a 8,13% do total do Estado, da qual 82,61% residem nas áreas urbanas e 17,39% nas áreas rurais.



6. CEMITÉRIO ECUMÊNICO SÃO FRANCISCO DE PAULA



- Pelotas, RS
- ✓ Área total do Terreno: 20.038 m²
- ✓ Unidades Construídas: 21.716
- ✓ Entidade Proprietária: Santa Casa de Misericórdia de Pelotas.

- ✓ 5.000 jazigos em estoque
- ✓ Contrato de Operação: 7% da ROB da venda e aluguel de jazigos e nichos, e 5% da ROB de cessões temporárias e perpétuas da necrópole
- ✓ Prazo do Contrato: Até a venda total dos jazigos
- ✓ Total de Sepultamentos (estimado): 40.000



Cemitério Da Penitência – (CEDERJ)

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela CEDERJ. O cemitério está localizado em uma área de 52mil m2 no bairro do Caju, zona portuária do município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

7. CEMITÉRIO DA PENITÊNCIA



- Rio de Janeiro, RJ
- ✓ Área – 43.780,172 km²
- ✓ População Estimativa: 16.635.996 hab.
- ✓ Densidade: 379,99 hab./km²
- Indicadores:
- ✓ Esper. de vida (2015): 75,9 anos
- ✓ Mort. infantil (2015): 11,9%
- ✓ Alfabetização (2010): 95,9%
- ✓ IDH (2010): 0,761

7. CEMITÉRIO DA PENITÊNCIA



- Rio de Janeiro, RJ
- ✓ Área total do Terreno: 52.141 m²
- ✓ Unidades Construídas: ND
- ✓ Entidade Proprietária: Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência
- ✓ Contrato de Operação: 12,5% da ROB
- ✓ Prazo do Contrato: 2062
- ✓ Total de Sepultamentos: 11.314 - Jazigos novos – 12.000

Cemitério Parque De Manaus (CEDAM)

Trata-se de empreendimento explorado economicamente pela CEDAM. O cemitério está localizado em uma área de 102 mil m² no município de Manaus, estado do Amazonas. Suas principais atividades concentram-se na venda de jazigos perpétuos e no recebimento de taxas de manutenção destes jazigos.

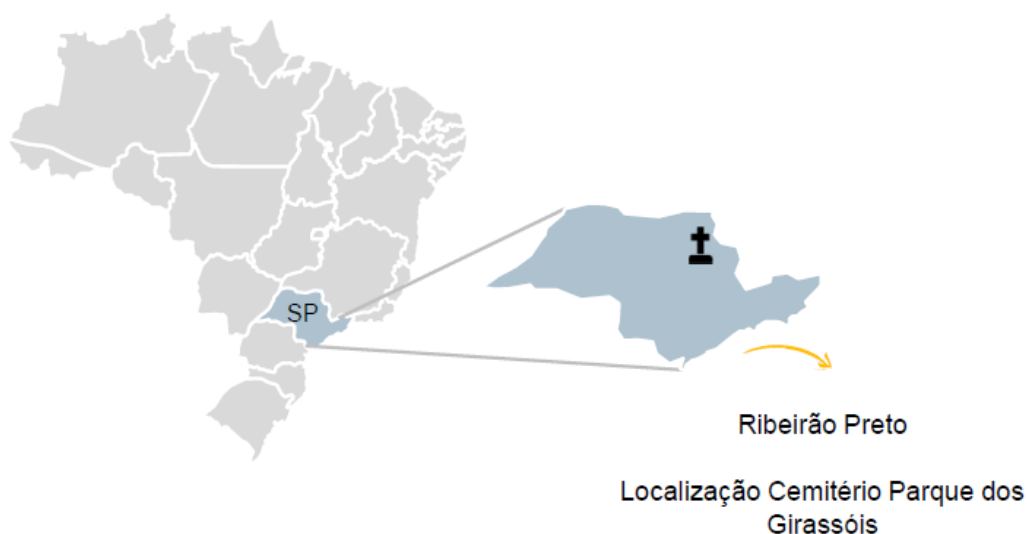


Memorial Parque dos Girassóis (WMRP)

O cemitério Memorial Parque dos Girassóis está localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, com atuação na mesorregião de Ribeirão Preto. O cemitério possui uma área total de 242.048 m², havendo capacidade de expansão estimada para aproximadamente 40.000 Jazigos. O empreendimento possui toda a estrutura necessária para a realização de cerimônias funerárias. A companhia também atua na venda de planos assistenciais, através da companhia Girassóis Assistência Familiar, com serviços de assistência funeral, além do diferencial do jazigo já incluso no plano, conforme o tipo de plano. O cemitério opera sob contrato de concessão com prazo de 40 anos, podendo ser renovado por iguais períodos.



Localização Geográfica



A lista abaixo compreende todos os Imóveis Próprios detidos pelo Grupo Cortel S/A com base nas certidões de matrículas disponibilizadas:

#	Empreendimento	Endereço	Atividade	RGI	Matrícula nº	Proprietária/ Locatária
Imóveis Próprios Administrativos						
1	1) Matriz; 2) Construtora.	Av. Natal, nº 180 – Medianeira	Administrativo Construtora	1º Porto Alegre/RS	55.688/107.152	Cortel
2	1) Pelotas; 2) Escritório.	Rua Marechal Deodoro, nº 961 – Centro	Administrativo	1º Pelotas/RS	23.489	São Francisco de Paula
Imóveis Próprios Operacionais						
3	1) São Vicente; 2) Previr Canoas.	Rua Santos Ferreira, nº 3721 – Estância Velha	Cemitério	1º Canoas/RS	26.283 / 18.363, 18.365 e 18.366 ¹¹	Cortel
4	Cristo Rei	Av. Theodomiro P. Fonseca, nº 3249 – Centro	Cemitério e Crematório	1º São Leopoldo/RS	33.525	Cortel
5	Memorial da Colina	Av. Frederico Augusto Ritter, nº 6221 – DI	Cemitério	1º Cachoeirinha/RS	23.727	Cortel
6	Saint Hilaire	Av. Senador Salgado Filho, nº 2980 – Passo do Sabão	Cemitério e Crematório	1º Viamão/RS	50.436	Cortel
7	Cremapet	Estrada Francisca de Oliveira Vieira, 2787 – Belém Novo	Crematório	3º Porto Alegre	78.530	CREMAPET
8	Porto Alegre	Av. Professor Oscar Pereira, nº 250 – Azenha	Serviços Funerários	2º Porto Alegre	64.634	Previr
9	Ribeirão Preto	Av. Afonso Valera, nº 350 – Recreio das Acácias	Serviços Funerários	2º Ribeirão Preto	124.042	Cortel

11 Além das referidas matrículas, de acordo com informações do Grupo Cortel o cemitério está localizado em área de 64.059,90 m² de propriedade do Lar Vicentino Dr. Décio Rosa.

Os Imóveis Próprios foram adquiridos conforme os seguintes títulos identificados:

#	RGI	Matrícula nº	Título Aquisitivo
Imóveis Próprios Administrativos			
1	1º Porto Alegre/RS	(i)55.688;e (ii) 107.152	Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 10/11/1982 no 4º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 161, Livro 100-B
2	1º Pelotas/RS	23.489	Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 06/04/2017 no 1º Tabelionato de Notas de Pelotas/RS, fls. 167, Livro 117.
Imóveis Próprios Operacionais			
3	1º Canoas/RS	(i)26.283; e (ii) 18.363, 18.365 e 18.366	(i) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 27/06/2003 no 4º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 178/179, Livro 148-C; e (ii) Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 07/10/1975 e Requerimento datado de 11/02/1981, protocolado sob Nº 30.159.
4	1º São Leopoldo/RS	33.525	Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 07/10/1975 e Requerimento datado de 11/02/1981, protocolado sob Nº 30.159.
5	1º Cachoeirinha/RS	23.727	Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 27/08/2002 no Tabelionato de Notas de São Cachoeirinha/RS, fls. 069, Livro 149.
6	1º Viamão/RS	50.436	Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 26/05/2004 no 4º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 48, Livro 154-A.
7	3º Porto Alegre/RS	78.530	1) Escritura Pública de Doação lavrada e Escritura de Aditamento, lavradas, respectivamente, em 24/03/2010 e 15/04/2010 no 1º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 021, Livro 468 e fls. 189 E Livro 405; e 2) Escritura Pública de Compra e Venda e Escritura de Aditamento, lavradas, respectivamente, em 24/10/2016 e 07/02/2017 no 10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 1, Livro 163-A e fls. 178, Livro 53-A.
8	2º Porto Alegre/RS	64.634	(i) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 24/06/2009 no 4º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 107, Livro 197-A; e (ii) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 14/05/2002 no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, fls. 145, Livro 637-C.
9	2º Ribeirão Preto/SP	124.042	(i) Cadastro no INCRA sob o nº 613.088.003.395-9.

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO

Informações sobre as partes

Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Planner Trustee exerce as funções de Coordenador Líder da Oferta e de Administrador do Fundo.

Gestor

Na data deste Prospecto, o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo e presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador

Auditor Independente

A BDO RCS Auditores Independentes é uma empresa brasileira da sociedade simples, membro da BDO International Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, sendo parte da rede internacional BDO de firmas-membro independente. BDO é o nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas membro da BDO.

Destacados no mercado nacional e internacional como a quinta maior empresa de auditoria e consultoria no Brasil, reconhecida por auxiliar os clientes com serviços de Auditoria, Tax, Advisory e Controladoria. Atuando nos setores de Agronegócio, Energia e Recursos Naturais, Esportes, Imobiliários, Licitações, Varejo, Saúde, Serviços Financeiros, entre outros.

Os seus profissionais têm expertise no atendimento de empresas de pequeno, médio e grande porte dos mais variados segmentos. A BDO tem escritórios nas principais cidades brasileiras, contando com 1.600 profissionais e apoio global em 162 países.

Relacionamento entre as Partes

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com a Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção. Atualmente não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Ressalta-se que a Gestora atua na gestão dos seguintes fundos administrados pela Administradora: BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº 13.584.584/0001-31.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – ATOS DO FUNDO

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA, COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO INDEPENDENTE]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO
MIAMI HEAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ SOB O Nº 35.820.768/0001-96**

Pelo presente instrumento particular, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (**"Administradora"**), na qualidade de instituição administradora (**"Administradora"**) do **MIAMI HEAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (**"Fundo"**).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo não teve suas cotas distribuídas; e
- (ii) o Fundo não possui cotistas até esta data.

RESOLVE PROMOVER AS ALTERAÇÕES ABAIXO:

Primeira – Alteração da denominação do Fundo

1.1 Alterar a denominação do Fundo para **"ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"**.

Segunda – Substituição do Gestor

2.1 Substituir o prestador de serviços de gestão do Fundo pela **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011.

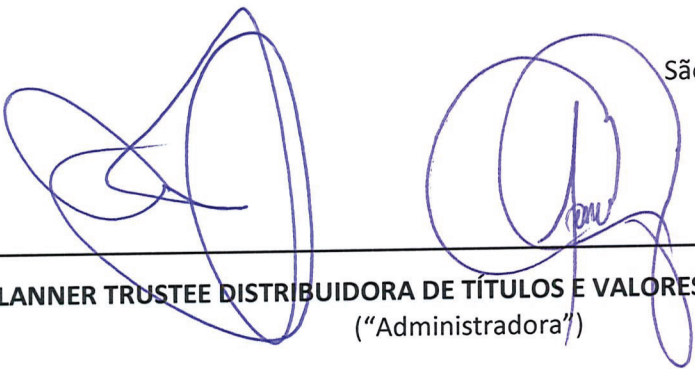
Terceira - Primeira Emissão de cotas do Fundo

- 3.1** Deliberar sobre a Primeira Emissão do Fundo, que será composta de, no mínimo 1.000 (um mil) Cotas e, no máximo, 200.000 (duzentos mil) Cotas, que corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo. O preço inicial e unitário de emissão das Cotas da Primeira Emissão será correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais), totalizando a Primeira Emissão o montante equivalente de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e no máximo R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com aporte mínimo por cotista de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). As Cotas terão os direitos e características definidos no Regulamento ora aprovado e que segue anexo ao presente instrumento. As cotas da primeira emissão será objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Quarta - Reformar e Consolidar o Regulamento do Fundo

- 4.1** Promover a reforma e consolidação do texto do Regulamento, a fim de refletir as alterações aprovadas nesse instrumento particular e, também, para contemplar as demais adequações legais que se fizerem necessárias, que passará a vigorar, na íntegra, na forma do Anexo I à presente.

São Paulo, 05 de março de 2020.



PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
("Administradora")

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 nº 22.165.687/0001-58 ("**Cortel**"). A **Cortel** tem como atividade a 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

ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA, COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO INDEPENDENTE]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

REGULAMENTO

DO

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Datado de
14 de abril de 2021

ÍNDICE

I.	DO FUNDO	3
II.	DEFINIÇÕES	3
III.	PÚBLICO ALVO	8
IV.	DO OBJETIVO DO FUNDO.....	8
V.	DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	8
VI.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	15
VII.	DOS FATORES DE RISCO ..	17
VIII.	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	21
IX.	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	23
X.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	24
XI.	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE.....	30
XII.	DOS ENCARGOS DO FUNDO	32
XIII.	DAS INFORMAÇÕES	33
XIV.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	35
XV.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	36
XVI.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	37
XVII.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	37
XVIII.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	39
XIX.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	40
XX.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	43

REGULAMENTO DO ZION FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

I. DO FUNDO

1.1 O ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente 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, cujo objetivo está descrito no item 4.1 abaixo.

II. DEFINIÇÕES

2.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador”

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012;

“Assembleia Geral de Cotistas”:

é a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X deste Regulamento;

“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

ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

“Auditor Independente”:

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na capital do estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, 90 – Centro – CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79, sociedade devidamente cadastrada na CVM para a prestação de serviços de auditoria independente, como responsável pela auditoria do Fundo;

“B3”:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“CEPAC”:

Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

“Cotas”:

todas e quaisquer cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

os detentores de Cotas do FII, sendo que os Cotistas:

i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Custodiante”

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;

“Dia Útil”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado nacional;

“Dia Útil B3”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no estado de São Paulo, feriado na cidade de São Paulo ou em dias que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3;

“Encargos do Fundo”:

são os custos e despesas descritos no item 12.1 deste Regulamento, que são de responsabilidade do Fundo e serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo;

<u>“Fundo”:</u>	ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
<u>“Gestor”:</u>	ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
<u>“Instrução CVM 400”:</u>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 555”:</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 472”:</u>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
<u>“Laudo de Avaliação”:</u>	laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição de imóveis, bens e direitos de uso pelo Fundo;

<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	o patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com a Cláusula XVI abaixo
<u>“Política de Investimento”:</u>	a política de investimento adotada pelo Fundo para realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula VI deste Regulamento;
<u>“Regulamento”:</u>	o presente regulamento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>“Representante(s) dos Cotistas”:</u>	a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos itens 10.11 (e respectivos subitens) e 10.12 abaixo;
<u>“Taxa de Administração”:</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1 deste Regulamento;
<u>“Taxa de Ingresso”:</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item 11.3 deste Regulamento;

III. PÚBLICO ALVO

3.1 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 investimentos que tenham por objetivo investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

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

IV. 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.

V. DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1 Administração. A administração do Fundo será exercida pela **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012.

5.1.1 Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.2 Gestão. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.543.940/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 12.007, de 3 de novembro de 2011.

5.3 Custódia e Registro de Cotas. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo.

5.3.1 O Custodiante só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração ou gestão do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

5.4 Auditoria. A atividade de auditoria independente será exercida pela **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, acima qualificada.

5.5 Serviços de responsabilidade do Administrador. O Administrador do Fundo deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros em nome do Fundo, observado o disposto neste Regulamento:

- i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- iii) escrituração de Cotas;
- iv) custódia de ativos financeiros;
- v) auditoria independente; e
- vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.5.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços referidos no item 5.5, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou desde que previsto no presente Regulamento.

5.5.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.5.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5.5.4 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “iv” e “v” do item 5.5 acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos “i”, “ii”, “iii” e “vi” serão arcados pelo Administrador do Fundo.

5.6 Atribuições do Administrador. Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- v) transigir;
- vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; e
- vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

5.7 Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- i) distribuição de Cotas;

- ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e
- iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

5.7.1 Os serviços a que se refere o item 5.7 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por estes contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

5.7.2 Não obstante o acima disposto, os serviços a que se refere o inciso “ii” do item 5.7 serão prestados por empresa de consultoria especializada, mediante instrumento contratual específico, cujos honorários serão deduzidos da remuneração a ser paga ao Administrador.

5.8 Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- i) adquirir os ativos que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais Ativos Imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

- iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Gestor e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do capítulo V deste Regulamento;
- iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável, todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iii” do item 5.8 até o término do procedimento;
- ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos Capítulos XIII e XIV do presente Regulamento;
- x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- xiii) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
 - a. exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b. Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e

- c. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Investidor tenha que arcar.

5.8.1 O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justifiquem tratamento desigual.

5.8.2 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

5.9 Vedações. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair empréstimos;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

- vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão de Cotas do Fundo;
- viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto na Cláusula XV e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e a Empreendedora;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.9.1 A vedação prevista no inciso “x” do item 5.9 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.9.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.10 Vedações Adicionais. É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- iii) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

5.11 Responsabilidade. O Administrador e o Gestor serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.12 Exclusão de Responsabilidade por Força Maior. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

VI. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

6.1 Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme a Política de Investimento descrita neste Regulamento.

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.

6.3 Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários listados no item 6.2 acima, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em:

i) Terrenos e unidades autônomas;

ii) CEPAC;

iii) participação, por meio de aquisição de ações e/ou cotas, em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária; e

iv) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

vi) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

viii) letras hipotecárias;

ix) letras de crédito imobiliário; e

x) letras imobiliárias garantidas.

6.3.1 Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada conforme 6.2 e 6.3, deverá ser aplicada em:

- i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
- ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio Líquido do Fundo.

6.3.1.1 O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

6.4. Caso os investimentos do Fundo sejam preponderantemente em valores mobiliários deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, assim como será aplicada a regra de desenquadramento e reenquadramento.

6.7 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, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.8 É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

VII. DOS FATORES DE RISCO

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme o item 3.2 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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 consequentemente o resultado do Fundo.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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.

7.11 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.

7.12 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.

7.13 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.

7.14 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.

7.15 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.

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.

7.17 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.

VIII. DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

8.1 Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

8.2 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.

8.3 Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como

quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3.1 Após a partilha de que trata o item 8.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

8.3.2 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

8.3.3 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 8.3 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

8.3.4 O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.3.5 Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

- i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

- ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o item 8.3, acompanhada do relatório do auditor independente.

8.3.6 Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

IX. DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

9.1 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.

9.1.1 Após a 1ª emissão, a aquisição de novas Cotas será efetuada mediante a cobrança da Taxa de Ingresso estabelecida no item 11.3.

9.1.2 Os Cotistas:

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento do preço de integralização das Cotas que respectivamente subscreverem.

9.1.3 Não haverá resgate de Cotas.

9.2 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”).

9.3 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.

9.3.1 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.

9.3.2 O prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) dias.

9.3.3 Para o exercício do direito de preferência, bem como para sua cessão, se houver, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

9.4 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.

X. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

10.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- ii) alteração do Regulamento;
- iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- iv) emissão de novas Cotas;
- v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

- viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- xii) alteração da taxa de administração nos termos da Instrução CVM 472;
- xiii) amortização de Cotas do Fundo; e
- xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto.

10.1.1 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

10.1.2 Às alterações ao Regulamento do Fundo aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM 555.

10.1.3 A alteração ao Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, com inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do Fundo.

10.2 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

10.2.1 A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

10.3 A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo observará, quanto aos

demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral e procedimentos de consulta formal.

10.3.1. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- (i) – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

10.4 O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

10.5 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 10.5.2 abaixo, cabendo a:

I - Cada Cota 1 (um) voto aos cotistas que detenham 10% (dez por cento) ou menos das cotas emitidas pelo fundo.

II – Cada Cota 1 (um) voto limitado a 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo aos cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

10.5.1. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresse o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.

10.5.2. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xi” e “xii” do item 10.1 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.5.3. Os percentuais de que trata o item 10.5.2 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.5.4 – As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento do COTISTA, nos termos do artigo 74 da ICVM 555.

10.6 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

10.6.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação.

10.7 O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

- ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

10.8 É facultado a qualquer Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “i” do item 10.7 acima.

10.8.1 O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o item 10.8 deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

10.8.2 Nas hipóteses previstas no item 10.8, o administrador do fundo pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.8.3 É vedado ao administrador do fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item **10.8**;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item **10.8.2**.

10.8.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo fundo.

10.9 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- i) o Administrador ou o Gestor;
- ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
- vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

10.10 Não se aplica a vedação prevista no item 10.9 acima quando:

- i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “vi” do item 10.9 acima; ou
- ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.
- iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

10.11 A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

10.11.1 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

10.11.2 Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitido a reeleição.

10.11.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

10.12 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- i) ser Cotista do fundo;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- iii) não exercer cargo ou função na Empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v) não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

XI. DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE PERFORMANCE

11.1 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 milésimos 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% (cinco milésimos por cento) 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-IPGM, a cada 12 (doze) meses.

11.2 Taxa de Performance. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) 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:

$$TP_n = 20\% \times [R_n - (CI_{n-1} - CA_{n-1}) \times FR_n]$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

R_n = Resultado contábil apurado no Fundo no mês n .

CI_{n-1} = Capital integralizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

CA_{n-1} = Capital amortizado até o último Dia Útil do mês anterior ao mês n .

FR_n = 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 .

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

11.3 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.

XII. DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1 São Encargos do Fundo:

- i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- viii) honorários e despesas relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Empreendimentos Imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;
- ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;

- x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

12.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

XIII – DAS INFORMAÇÕES

13.1 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o parecer do Auditor Independente.
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução da CVM 571.
- iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

- vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

13.2 O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.3 O administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

13.4 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- iii) fatos relevantes.
- iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no item 13.1, iv) do regulamento.

13.5 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

13.5.1 O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas

à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.5.2 A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

13.5.3 As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.6 O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral dos Cotistas;
- ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XIV. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 O exercício do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

14.1.1 A data do encerramento do exercício do Fundo será em 31 de dezembro de cada ano.

14.1.2 As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente, registrado na CVM.

14.1.3 As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

14.1.4 O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador.

XV. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

15.1 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- iii) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços do Fundo; e
- v) A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

15.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas;
- ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

15.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

15.4 As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

XVI. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1 Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades (“Patrimônio Líquido”).

16.2 As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- i) Os investimentos do Fundo representados por ações e/ou cotas de sociedades serão contabilizados pelo seu valor contábil atualizados por equivalência patrimonial, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- ii) Os investimentos do Fundo representados por imóveis ou direitos reais sobre imóveis serão contabilizados pelo valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição e atualizado anualmente ou pelo seu preço de custo até sua alienação, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;

- iii) Os investimentos do Fundo representados por valores mobiliários serão avaliados a preço de mercado, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação em vigor;
- iv) Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da legislação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador.

XVII. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

17.1 A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 14.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.1 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 neste Regulamento para a manutenção do Fundo.

17.1.2 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 17.2, 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.

17.5 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.

XVIII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1 A Lei 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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.

18.2 O presente Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso “i” do item 18.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

18.3 De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas

sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.4 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos “i” e “ii” do item 18.3, acima; já quanto ao inciso “iii”, o Administrador manterá as Cotas admitidas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

18.5 No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos.

XIX. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

19.1 O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

19.1.1 Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do

Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

19.1.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 19.1.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

19.1.3 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

19.1.4 O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 19.1.7 abaixo.

19.1.5 No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

19.1.6 Após concluído o procedimento referido no inciso “ii” do item 19.1.1, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

19.1.7 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

19.2 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no

Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

19.2.1 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso “ii” do item 19.1.1.

19.2.2 Aplica-se o disposto no inciso “ii” do item 19.1.1., mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

19.2.3 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

19.3 Nas hipóteses referidas nos itens e 19.1 e 19.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

19.3.1 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

19.4 Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XX. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1 Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

20.1.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

20.2 Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA, COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO INDEPENDENTE]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Contrato Social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do **ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.820.768/0001-96 (“Fundo”), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão do Fundo (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), **DECLARAR** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto definitivo da Oferta contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira e contidas no prospecto definitivo da Oferta são, na data de sua divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 20 de Abril de 2021.

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADOR

FLAVIO DANIEL
AGUETONI:286491528
64

Assinado de forma digital por
FLAVIO DANIEL
AGUETONI:28649152864
Dados: 2021.04.20 16:42:59 -03'00'

Por: Flavio Daniel Aguetoni
Cargo: Diretor

ARTUR MARTINS DE
FIGUEIREDO:073813
33880

Assinado de forma digital por ARTUR
MARTINS DE FIGUEIREDO:07381333880
Dados: 2021.04.20 16:25:52 -03'00'

Por: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA, COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO INDEPENDENTE]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 12.691, de 16/11/2012, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Contrato Social, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do **ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.820.768/0001-96 (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, na qualidade de instituição administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta são, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 20 de Abril de 2021.

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

COORDENADOR LÍDER

FLAVIO DANIEL

AGUETONI:28649152864

Assinado de forma digital por FLAVIO
DANIEL AGUETONI:28649152864
Dados: 2021.04.20 16:44:05 -03'00'

Por: Flavio Daniel Aguetoni

Cargo: Diretor

ARTUR MARTINS DE

FIGUEIREDO:07381333880

Assinado de forma digital por
ARTUR MARTINS DE
FIGUEIREDO:07381333880
Dados: 2021.04.20 16:21:03 -03'00'

Por: Artur Martins de Figueiredo

Cargo: Diretor