

São Paulo, 09 de maio de 2022.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 35.820.768/0001-96

.....
EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Prezado(a) Cotista,

A **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na qualidade de administradora fiduciária do **ZION FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº **35.820.768/0001-96** (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem por meio desta, convocá-lo a participar da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada conforme disposto abaixo:

DATA: 24 de maio de 2022

HORÁRIO: 11 horas

LOCAL: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

1. Aprovação da realização de **Oferta Pública de Cotas**, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, conforme alterada, de acordo com as características, valores e encargos abaixo discriminados:

A. Quantidade de Cotas da 2ª Emissão: serão emitidas, no máximo, **166.667** novas Cotas observado o item “C” a seguir;

B. Preço de emissão: as Cotas da 2ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de **R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais)** por Cota;

C. Volume total da Oferta Pública Restrita: o montante total da Oferta Pública Restrita será de até **R\$ 200.000.400,00 (duzentos milhões e quatrocentos reais)**;

D. Distribuição parcial: fica autorizada a distribuição parcial de Cotas no âmbito da Oferta Pública Restrita, desde que observado o montante mínimo de 1.000 (mil) novas cotas, equivalente a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Ingresso, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Pública Restrita será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de Cotas, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Pública Restrita. Na hipótese de distribuição parcial, o saldo não colocado será cancelado pelo Administrador sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral;

E. Público-alvo: Oferta Restrita é destinada exclusivamente àqueles investidores referidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da Segunda Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites. No âmbito da Oferta Pública **não** será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011 ou por Regimes Próprios de Previdência Social ("RPPS"), nos termos do §3º do Ofício Circular Conjunto nº 3/2019/CVM/SIN/SPREV, de 08 de fevereiro de 2019;

F. Regime de colocação: as Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime de esforços restritos de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476;

G. Destinação dos recursos: os recursos obtidos com a Oferta Pública serão destinados à aquisição de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo, sendo parte deles

para o aumento de capital da companhia já integrante da carteira do Fundo e parte para a SPE que concorrerá ao procedimento licitatório nº EC/001/2022 SGC-SEDP, conforme aprovado na Consulta Formal aos Cotistas realizada em 04 de maio de 2022;

H. Despesas: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Pública, no seguinte formato: (a) comissão de coordenação, distribuição e colocação correspondente a 3% (três por cento) do valor das cotas efetivamente colocadas, correspondendo este custo a, no mínimo, R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais); e (b) demais custos, incluindo taxa de fiscalização CVM, equivalente a 0,03% do montante total efetivamente captado no âmbito da oferta.

I. Registro para negociação: as Cotas da 2ª Emissão serão registradas no escriturador e admitidas a negociação em mercado de bolsa operado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão;

J. Direito de preferência: terão direito de preferência para subscrição das Cotas da 2ª Emissão no contexto da Oferta Pública Restrita aqueles que forem titulares de Cotas emitidas pelo Fundo no 3º dia útil após a divulgação do fato relevante da Oferta Pública Restrita (“Direito de Preferência”), considerando os prazos e procedimentos para exercício do Direito de Preferência abaixo descritos. Cada Cota detida pelos Cotistas equivalerá ao Direito de Preferência com fator de proporção de, aproximadamente, 8,02247894104 Cotas objeto da Oferta Pública;

(i) Data-base para identificação dos Cotistas que farão jus ao Direito de Preferência: 27 de maio de 2022;

(ii) Data do Início do Direito de Preferência: 01 de junho de 2022;

(iii) Prazo do Direito de Preferência: Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados de dia 01 de junho de 2022, junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”);

(iv) Restrição à negociação do Direito de Preferência: Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas, total ou parcialmente, junto ao escriturador e desde que em tempo hábil para que o respectivo Cessionário possa exercê-lo durante o período de preferência.

- (v) Direito dos recibos/cotas emitidos com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo: Durante o período em que os Recibos de Subscrição ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo, calculados pro rata temporis, desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita, conforme Política de Distribuição de Resultados constante no Capítulo XVII do Regulamento do Fundo.
- K. Taxa de Ingresso: não será cobrado;
- L. Investimento mínimo: a subscrição inicial mínima na Oferta Pública Restrita será de 85 (oitenta e cinco) Cotas da 2ª Emissão; sendo o valor de aporte mínimo R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais);
- M. Autorização: ficam a Administradora e a Gestora autorizadas a definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Pública, incluindo, sem limitação, a contratação das instituições intermediárias, apresentação do pedido de registro da Oferta Pública Restrita à CVM e cumprimento de exigências, e celebração do contrato de distribuição das Cotas da 2ª Emissão;
2. Contratar a Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para assumir as posições de coordenador-líder e distribuidor contratado, com remuneração definida no item “I” da proposta “1” acima;
3. Por solicitação de Cotistas detentores de, no mínimo, 3% das Cotas emitidas pelo Fundo e com base na regulamentação em vigor, deliberar sobre a realização de desdobramento (Split) das Cotas do Fundo, na razão 1/100 (um para cem), de forma a trazer visibilidade para o fundo com valores de face menor, bem como aumentar a liquidez do ativo.

OBSERVAÇÕES: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, nos termos do artigo 10.6.1 do regulamento do Fundo. Para tal exercício, encontra-se anexo a este edital, formulário de manifestação de voto.



Por fim, informamos que o Cotista ou, conforme o caso, seu procurador ou representante legal deverá, na data da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, apresentar (i) documento de identificação com foto e, sendo o caso, (ii) documentação comprovando poderes para participar da Assembleia e representar o Cotista.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos seguintes canais de comunicação:

ADMINISTRADORA

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A, São Paulo/SP, CEP 04.538-133;

Telefone: + 55 (11) 2197 – 4400;

E-mail para assuntos relacionados à Assembleia: assembleiasfundos@trusteedtvm.com.br;

E-mail para outros assuntos: juridicofundos@trusteedtvm.com.br.

Atenciosamente,

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Administradora