

Demonstrações Financeiras

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.820.768/0001-96

Administrado pela Trustee DTVM Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

31 de dezembro de 2023 e 2022

com Relatório do Auditor Independente.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 35.820.768/0001-96

Administrado pela Trustee DTVM Ltda.
CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos Auditores Independentes	3-6
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11-28



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao

Cotista e Administradora do

ZION Capital Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **ZION Capital Fundo de Investimento Imobiliário** (“FUNDO”), as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ZION Capital Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Investimento em ações de companhias fechadas

O Fundo tem a sua carteira de ativos composta preponderantemente por investimento em ações de companhias fechadas, avaliadas a valor justo com base em laudo de avaliação.

Em função desses ativos serem o principal elemento que influenciam na valorização das cotas do Patrimônio Líquido e no resultado do Fundo, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Obter o entendimento acerca das premissas, critérios de avaliação e cálculos do laudo de avaliação ao valor justo das companhias investidas.

Verificamos as Demonstrações Financeiras das companhias investidas.

Verificamos o percentual de participação do Fundo no capital das companhias investidas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação por força das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, foram anteriormente por nós auditadas de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 29 de março de 2023, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

- d) Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2024.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

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

CNPJ (ME): 07.050.575/0001-40

BALANÇO PATRIMONIAL				
			Valores em Milhares de Reais	
Período findo em:				
ATIVO	31/12/23	%PL	31/12/22	%PL
CIRCULANTE	94.518	100,32	57.377	100,10
Disponibilidades	3	-	377	0,66
Conta corrente junto administradora	3	-	377	0,66
Ativos financeiros de natureza imobiliária	94.502	100,31	56.996	99,43
Ações de companhia fechada	94.502	100,31	56.996	99,43
Outros valores a receber	13	0,01	4	0,01
Despesas antecipadas	13	0,01	4	0,01
TOTAL DO ATIVO	94.518	100,32	57.377	100,10
PASSIVO				
CIRCULANTE	297	0,32	54	0,10
Encargos a Pagar	297	0,32	54	0,10
Taxa de administração	292	0,31	49	0,09
Taxa de performance	5	0,01	5	0,01
TOTAL DO PASSIVO	297	0,32	54	0,10
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	94.221	100,00	57.323	100,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	94.518	100,32	57.377	100,10

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Período findo em:	31/12/23	31/12/22
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Receita de dividendos		-	525
Ajuste ao valor justo		37.506	1.139
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		37.506	1.664
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		37.506	1.664
Outros Ativos Financeiros		-	60
Receita de juros		-	316
Desvalorização de renda variável		-	(256)
Outras receitas/Despesas		(608)	(1.421)
Despesas com taxa de administradora		(564)	(1.343)
Despesas com auditoria e custódia		(20)	(55)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(14)	(13)
Taxa de fiscalização da CVM		(10)	(10)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		36.898	303

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	20.775	4.356	25.131
Integralização de cotas no período	32.052	-	32.052
Distribuição de resultado no período	-	(163)	(163)
Lucro do exercício	-	303	303
Saldos em 31 de dezembro de 2022	52.827	4.496	57.323
Lucro do exercício	-	36.898	36.898
Saldos em 31 de dezembro de 2023	52.827	41.394	94.221

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	Período findo em:	31/12/23	31/12/22
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido do Período		36.898	303
Ajustes ao lucro do período		(37.506)	(883)
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento		(37.506)	(1.139)
Desvalorização de renda variável		-	256
Total		(608)	(580)
Variações em Ativos e Passivos		234	23
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas		(9)	(3)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora		243	26
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		(374)	(557)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Ações de companhias fechadas		-	(30.971)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		-	(30.971)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas		-	32.052
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		-	(163)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		-	31.889
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(374)	361
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		377	16
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período		3	377

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-ISP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Zion Capital Fundo De Investimento Imobiliário - FII, constituído em 16 de janeiro de 2020 sob a forma de condomínio fechado o Fundo iniciou suas atividades em 08 de maio de 2020, com prazo de duração indeterminado, regido pelo 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.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento imobiliários, 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 fundis 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 imobiliário.

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

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

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

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

As demonstrações foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Ações de companhia fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, ajustado pelo método de equivalência patrimonial, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando necessário, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo.

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

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

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

3.4. Apuração do resultado

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

3.5. Estimativas contábeis

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

3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

3.7. Resultado por cota

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

4. Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

a) Composição

Ações de companhia fechada	31/12/2023			31/12/2022		
	Qtd.	Custo	Mercado	Qtd.	Custo	Mercado
Cortel Holding S.A. (i)	388.111	20.117	24.882	388.111	20.117	26.026
SPE Consórcio Cortel SP S.A. (ii) (ON – ações ordinárias)	3.220.538	3.221	37.397	3.220.538	3.221	16.636
SPE Consórcio Cortel SP S.A. (iii) (PN – ações preferenciais)	2.775.000	27.750	32.223	2.775.000	27.750	14.334
Total	6.383.649	51.088	94.502	6.383.649	51.088	56.996

(i) As ações do Fundo correspondem a 3,23% das ações emitidas pela companhia investida.

(ii) As ações do Fundo correspondem a 7,96% das ações emitidas pela companhia investida.

(iii) As ações do Fundo correspondem a 6,86% das ações emitidas pela companhia investida.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

CORTEL HOLDING S.A.

O Grupo Cortel é uma holding de cemitérios e crematórios, que comercializa através de suas subsidiárias: cessões de direito de uso de jazigos temporárias e perpétuas, cremações, serviços funerários, planos funerários e cremações de animais. A Cortel possui participações em um total de 16 cemitérios, 8 crematórios, 2 crematórios de animais (cremapet), diversas agências funerárias e duas administradoras de planos funerários, localizados em diferentes regiões do país, tais como:

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

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

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

- No Estado de São Paulo: Participação de 22,4% na empresa WMRP S.A. que possui o controle da concessão do Memorial Parque dos Girassóis localizado em Ribeirão Preto/SP. O empreendimento foi desenvolvido na modalidade de cemitério parque, possuindo uma área própria de 242.049 m². A Cortel também possui contrato de gestão da totalidade do empreendimento.

-No Estado de Goiás: Participação de 37,8% no grupo CPG Empreendimentos S.A. ("CPG"), , controlador do cemitério Complexo Vale do Cerrado, Crematório, Funerária Vale do Cerrado Ltda. e da Vale do Cerrado Administração de Planos. O empreendimento é o único cemitério do estado de Goiás concebido sob os moldes da resolução CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), órgão regulador da implantação de cemitérios no país. O cemitério possui uma área total de 286.671m², sendo 60.00 m² de reserva ambiental.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

- No Estado de Minas Gerais: a Cortel adquiriu 4.887 jazigos na empresa VHR Empreendimentos S.A. (Empreendimento Terra Santa Cemitério Parque), localizado na cidade de Sabará, interior do Estado de Minas Gerais. O Terra Santa possui uma área integralmente paga com 284.178 m², com capacidade de construção de mais de 57.000 jazigos duplos, além dos já construídos no empreendimento.

O Grupo Cortel mandou a XP Investimentos para o processo de abertura de seu capital na B3, via oferta pública de ações primárias e secundárias (Inicial Public Offering - IPO). Porém, devido à conjuntura econômica em 2021, o Grupo decidiu, estrategicamente, por não realizar o referido IPO, tendo sido esta decisão embasada por motivos intrinsecamente relacionados à questão mercadológica.

No mês de dezembro de 2021, o grupo Cortel firmou a aquisição do controle acionário, adquirindo 75% da Metropax, empresa de planos funerários localizada em Belo Horizonte (MG) que comercializa planos funerários.

Avaliação:

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

Estimativas de resultados e fluxo de caixa descontados no horizonte da avaliação;

Horizonte de análise: 10 anos;

Metodologia de valor residual: perpetuidade;

Crescimento Real na Perpetuidade: zero;

Metodologia de Taxa de Desconto: Ke em termos nominais.

Taxa de Desconto: Taxa livre de risco 2,76%, Risco soberano: 2,99%.

Taxa de Desconto (nominal em Reais): 12,11%

Taxa livre de risco 3,60%,

Risco soberano: 2,66%,

Beta desalavancado: 0,57,

Prêmio de Risco de Mercado: 6,80%,

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.

A SPE Consórcio Cortel SP S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações. A Companhia, concessionária de serviço público, tem por objeto a prestação de serviços cemiteriais envolvendo a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão de 5 (cinco) cemitérios: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova cachoeirinha, além da implantação e exploração de crematório(s) e, por fim, a prestação de serviços funerários no município de São Paulo, tudo conforme o Edital da Concorrência no EC/001/2022/SGM-SEDP. O prazo de duração da Companhia é determinado de 25 (vinte e cinco) anos.

- Vencedora da licitação de Concorrência no EC/001/2022/SGM- SEDP, pela maior oferta no valor de R\$ 200.240.999,99 (duzentos milhões, duzentos e quarenta mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos).
- No dia 01 de agosto de 2022, a “SPE Consórcio Cortel SP S.A.” realizou uma Assembleia Geral de Constituição para realizar a criação da sociedade por ações que ficou definida como “SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.”. Adicionalmente, a empresa realizou a aprovação de um capital social no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) na forma de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e também definiu um prazo de 25 anos para a SPE.
- No dia 29 de agosto de 2022, a SPE Cortel realizou um aumento do capital social e a mudança no artigo 5o do estatuto social. Esse texto do artigo 5o possui um descritivo sobre o capital social da companhia “CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.”. Nessa mudança de capital social, a companhia possuía um saldo de R\$1.000 (mil reais) e após a atualização do saldo de capital social da companhia, o valor foi modificado para R\$ 21.470.250,00 (Vinte e um milhões, quatrocentos e setenta mil e duzentos e cinquenta reais).
- No dia 06 de outubro de 2022, a SPE Cortel realizou a emissão de 18.000.000 (dezoito milhões) de ações preferenciais que totalizaram o valor de R\$ 180.000.000,00 (Cento e oitenta milhões de reais). O valor dessas ações preferenciais emitidas será destinado para a formação da reserva de capital da companhia. Adicionalmente, as ações preferenciais emitidas não possuem direito a voto, mas possuem a prioridade no recebimento de dividendos anuais e fixos no valor de R\$ 2,00 (dois reais) por ação.
- No dia 06 de dezembro de 2022, a SPE Cortel realizou a emissão 500.000 (quinhentas mil) ações preferenciais que totalizaram o valor de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais). Adicionalmente, o valor total da emissão dessas ações preferenciais foi destinado para a formação da conta de reserva de capital da companhia.
- No dia 28 de fevereiro de 2023, a SPE Cortel realizou a emissão 500.000 (quinhentas mil) ações preferenciais que totalizaram o valor de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais). O Fundo não acompanhou este aumento de capital. Adicionalmente, o valor total da emissão dessas ações preferenciais foi destinado para a formação da conta de reserva de capital da companhia.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

Avaliação:

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

Estimativas de resultados e fluxo de caixa descontados no horizonte da avaliação;

Horizonte de análise: 24 anos;

Metodologia de valor residual: perpetuidade;

Crescimento Real na Perpetuidade: zero;

Metodologia de Taxa de Desconto: Ke em termos nominais.

Taxa de Desconto (nominal em Reais): 11,46%

Taxa livre de risco 3,60%,

Risco soberano: 2,67%,

Beta desalavancado: 0,46,

Prêmio de Risco de Mercado: 6,80%,

b) Movimentação

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	56.996	25.143
(+) Valor de aquisição	-	30.971
(+/-) Ajuste a valor justo no período	37.506	1.139
(+/-) Desvalorização de renda variável	-	(256)
Total	94.502	56.996

5. Das Cotas, da emissão, negociação e resgate

Cotas

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

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

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

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

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

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.

Em 31 de dezembro de 2023 os cotistas do Fundo não emitiram novas cotas (em 2022, foram emitidas 26.710,000 cotas no montante de R\$ 32.052).

Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

6. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração

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

Em 31 de dezembro de 2023 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 564 (R\$ 1.343 em 2022).

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% 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:

$$TP_n = 20\% \times [R_n - (C_{In-1} - C_{An-1}) \times FR_n]$$

TP_n = Taxa de Performance do mês n a apropriar.

R_n = Resultado contábil apurado no Fundo no mês n .

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

C_{An-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 .

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve provisão a título de taxa de performance.

Taxa de Ingresso.

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

7. Riscos Relacionados ao Fundo:

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

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

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

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

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

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

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

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

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

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

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

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.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

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

8. Política de distribuição de resultados

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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 39 no 10º Dia Útil B3 do mês subsequente

No período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

9. Prestadores de serviços

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

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

10. Rentabilidade

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

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Mensal	Fundo Acumulada
31/12/22	56.255	1.207,184028		
31/01/23	57.287	1.206,030092	(0,10%)	(0,10%)
28/02/23	57.245	1.205,098204	(0,08%)	(0,17%)
31/03/23	57.196	1.203,969888	(0,09%)	(0,27%)
28/04/23	57.389	1.209,154002	0,43%	0,16%
31/05/23	57.354	1.207,907322	(0,10%)	0,06%
30/06/23	57.331	1.206,855052	(0,09%)	(0,03%)
31/07/23	57.281	1.205,801256	(0,09%)	(0,11%)
31/08/23	57.229	1.204,650766	(0,10%)	(0,21%)
29/09/23	57.178	1.203,648871	(0,08%)	(0,29%)
31/10/23	57.129	1.202,620269	(0,09%)	(0,38%)
30/11/23	57.082	1.201,621829	(0,08%)	(0,46%)
29/12/23	58.893	1.984,224764	65,13%	64,37%

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

11. Encargos debitados no Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	57.377		34.389	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(608)	(1,05%)	(1.421)	(4,14%)
Despesas com taxa de administradora	(564)	(0,98%)	(1.343)	(3,91%)
Despesas com auditoria e custódia	(20)	(0,03%)	(55)	(0,16%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(14)	(0,02%)	(13)	(0,04%)
Taxa de fiscalização da CVM	(10)	(0,02%)	(10)	(0,03%)
TOTAL DAS DESPESAS	(608)	(1,05%)	(1.421)	(4,14%)

12. Imposto de renda

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

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

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

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

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

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

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

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

13. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº. 162, de 13 de julho de 2022, a administradora não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja de auditoria independente.

14. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía aplicações em fundos de investimento ligados a administradora no montante de R\$ 3 (R\$ 377 em 2022), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 292 (R\$ 49 em 2022) com a administradora.

15. Demandas judiciais

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

16. Deliberações em Assembleia

Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 17 de maio de 2023, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras auditadas referentes ao exercício social findo em 31/12/2022.

17. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado em outra forma)

18. Informações adicionais

• **CVM 175, 181 e 184**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023 e 184 de 31 de maio de 2023, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº555/14 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

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

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