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 SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

PROSPECTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/ME nº 56.883.420/0001-18

Gestão

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Av. Nove de Julho, 4865 – 2º Andar, Conj. 21A – Jardim Paulista, São Paulo – SP
CNPJ/ME nº 97.543.940/0001-69

Administração

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Torre B, 8º andar – Itaim Bibi, São Paulo – SP
CNPJ/ME n.º 02.671.743/0001-19

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/220 em 11 de agosto de 2025.

Código ISIN das Cotas: BR0LRDCTF000

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")** foi constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") nº 56.883.420/0001-18, administrado pela **BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 20.670, de 13 de março de 2023 e nº. 20.761, de 31 de março de 2023("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 Nove de Julho, 4865, conjunto 21A (2º andar), Itaim Bibi, CEP 01407-200, 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 14 de agosto de 2024, sendo realizada a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas") no mesmo ato. O inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), foi alterado e aprovado na forma da Assembleia Geral Extraordinária datada de 25 de junho de 2025.

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 26.

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 SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA BANVOX 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, Nº 3477, TORRE B, 8º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 02.671.743/0001-19 ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, SUJEITA A REGISTRO NA CVM, CONFORME PROCEDIMNENTOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22 (CONFORME QUALIFICADA ABAIXO) E NAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS, REGULAMENTARES E AUTORREGULÁVEIS APLICÁVEIS EM VIGOR.

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 feitos exclusiva e diretamente ao Administrador.

A data deste Prospecto é **(*) de julho de 2025**.

ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR, CUSTODIANTE E COORDENADOR LÍDER	**GESTORA**
Banvox	ZION INVEST

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 6

DEFINIÇÕES 9

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO 16

Informações Cadastrais do Fundo 18

3. FATORES DE RISCO 20

FATORES DE RISCO 22

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 28

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 30

Base legal 30

Constituição e Prazo de Duração 30

Público Alvo 30

Administração 30

Gestão 33

Substituição do Administrador e do Gestor 36

Custódia Qualificada e Escrituração 38

Demonstrações Financeiras e Auditoria 38

Objetivo de Investimento e Política de Investimento 38

Características das Cotas do Fundo 39

Emissão de Novas Cotas 40

Negociação das Cotas ..... Erro! Indicador não definido.

Política de Distribuição de Resultados 41

Assembleia Geral de Cotistas 42

Liquidação do Fundo 45

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo 46

Forma de divulgação de informações 48

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas 48

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA. 48

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 48

Taxa de Administração 49

Encargos do Fundo 50

Regras de Tributação do Fundo 51

Política de Voto 53

Foro 54

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 56

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ..... Erro! Indicador não definido.

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO 61

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO 63

Informações sobre as partes 63
Relacionamento entre as Partes 63
7. ANEXOS 66
ANEXO I – ATOS DO FUNDO 68
ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO 69
ANEXO III - ADMINISTRADOR 69
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO EMISSOR 72

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

Sumário da Oferta

A presente oferta pública de distribuição de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, classificado como fundo de investimento imobiliário, será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o regime automático de registro de distribuição, e tem como objeto a distribuição pública de até 50.000 (cinquenta mil) cotas, nominativas e escriturais, com valor unitário de emissão correspondente ao Preço Unitário da Cota do dia útil imediatamente anterior ao do aporte ("D-1"), perfazendo o montante total de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Oferta").

A Oferta poderá ser encerrada antes do prazo inicialmente previsto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor do Fundo, na hipótese de atingimento do volume total pretendido ou por outros motivos considerados relevantes. A efetiva colocação da totalidade das cotas ofertadas não constitui condição para o sucesso da Oferta, não havendo, portanto, compromisso de colocação de qualquer montante mínimo por parte do Coordenador Líder ou dos Participantes da Oferta.

(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"	**BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 20.670, de 13 de março de 2023 e nº. 20.761, de 31 de março de 2023 ("Administrador").
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM n° 160/22 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM n° 160/22.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anexo"	Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.
"Assembleia Geral de Cotistas"	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Regulamento do Fundo.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM n° 160/22, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora e da Gestora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM n° 160/22.
"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)*** participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe, seja por meio da subscrição

	de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro; e ***(iii)*** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção;;
"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"	**BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19.
"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.
"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 160.

"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 **BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 20.670, de 13 de março de 2023 e nº. 20.761, de 31 de março de 2023, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
"Fundo"	O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA,** inscrito no CNPJ sob o nº 56.883.420/0001-18.
"Gestor"	**ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4865, conjunto 21A (2º andar), Itaim Bibi, CEP 01407-200, inscrita nx1o 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 160"	A Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
"Instrução CVM 175"	A Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, 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,

"Instrução CVM 11"	A Instrução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes 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 dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro).
"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.
"Lei nº 11.033/04"	A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições.

"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 II do Regulamento.
"Exercício do Direito de Preferência"	Conforme Capítulo III do Regulamento.
"Prospecto"	Este prospecto da Oferta Pública de Cotas da Emissão do Fundo.
"Preço Unitário da Cota"	Valor patrimonial apurado na carteira do Fundo em D-1.
"Público Alvo"	As Cotas poderão ser adquiridas por investidores qualificados e profissionais, 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 agosto de 2024.
"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 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi deliberada por ato conjunto de constituição, em 14 de agosto de 2024, o qual também deliberou pela 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Fundo; O inteiro teor do Regulamento foi alterado, atualizado e consolidado, conforme Instrumento Particular do Administradora, realizado em 16 de agosto de 2024.
Registro na CVM	O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 16 de agosto de 2024..
Página na internet	Os documentos e informações sobre o fundo, nos termos do item 5.1 do anexo III da instrução CVM 160, 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
Escriturador das Cotas	**BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.
Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo	**ROGÉRIO PENTEADO FELGUEIRAS,** Diretor de Administração Fiduciária**.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 de crédito:** Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação,arrendamento dos Ativos Imobiliários, direitos creditórios ou notas comerciais detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes de contratos a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários ou Direitos Creditórios permitidos às classes de investimento imobiliário.

(ii) **Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos:** Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

(iii) **Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas:** Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices,

levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **Risco de vacância:** Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada, se houver, sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância

(vi) **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe:** O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

(vii) **Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

(viii) **Risco relacionado à necessidade de aportes futuros:** Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

(ix) **Desempenho passado:** Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

(x) **Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas:** Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar

adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

(xi) **Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe:** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

(xii) **Outros Riscos:** Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

(xiii) **Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos:** A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal 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 os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, 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, têm impactado 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

(xiv) **Risco de Condições Econômicas Adversas:** Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

(xv) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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;

(xvi) **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 a Classe;

(xvii) **Risco tributário:** Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe

(xviii) **Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas:** 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 da Classe, 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

(xix) **Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

(xx) **Riscos relacionados à liquidez:** Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

(xxi) **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.

(xxii) **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.

(xxiii) **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.

(xxiv) **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.

(xxv) **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.

(xxvi) **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.

(xxvii) **Risco relacionado ao eventual investimento pelo Fundo em qualquer instrumento de dívida emitido pelo Consórcio Cortel SP, desde que permitido pela Política de Investimento:** Considerando a hipótese mencionada, caso o referido consórcio venha a sofrer perdas ou danos, o Fundo poderá ser afetado pelo inadimplemento do CRI, Nota Comercial ou qualquer outro instrumento de dívida, acarretando perdas patrimoniais acentuadas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxviii) **Risco relacionado à aquisição de cotas da Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário (ZIFI11):** Considerando que: (i) Atualmente os ativos do Zifi11 são SPE Cortel SP e Cortel Holding S/A e; (ii) relevantes recursos da Oferta serão destinados à aquisição de cotas do Zifi11; o Fundo poderá ser afetado em decorrência de eventuais perdas e danos sofridos por estes ativos, e por possuir a referida participação no consórcio, o que pode acarretar perdas patrimoniais acentuadas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxix) **Risco relacionado à eventual aquisição pelo Fundo de Certificados de Recebíveis Imobiliários:** Considerando a hipótese mencionada, caso o referido consórcio venha a sofrer perdas ou danos, o Fundo poderá ser afetado pelo inadimplemento do CRI, acarretando perdas patrimoniais acentuadas ao Fundo e aos Cotistas.

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 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Constituição e Prazo de Duração

O Fundo foi constituído pelo Gestor e Administrador em 14 de agosto de 2024, quando também foi aprovada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo que o Regulamento atualmente vigente foi alterado e consolidado pelo Instrumento Particular do Administrador realizado em 16 de agosto de 2024..

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores qualificados, 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 **BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório nº. 20.670, de 13 de março de 2023 e nº. 20.761, de 31 de março de 2023.

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, excetuado os casos em que o Gestor poderá representar, nos termos da Resolução CVM 175, bem como 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) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pela Administradora;
   a) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
   b) escrituração das Cotas; e
   c) auditoria independente, nos termos do art. 69 da parte geral da Resolução CVM 175.

(ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
   a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
   b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
   c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
   d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
   e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
   f) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III;

(iii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

(iv) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(vi) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;

(vii) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(viii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada da Classe;

(ix) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

(x) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

Além das obrigações acima previstas, cabe à Administradora:

(i) prover o Fundo, com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, caso esteja habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
b) custódia dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros.

(ii) contratar em nome da Classe e/ou do Fundo os seguintes prestadores de serviços facultativos:
a) distribuição primária de cotas;
b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
d) formador de mercado para as cotas.

(ii.a) Os itens "a" e "b" acima, só serão de obrigação da Administradora, caso esta seja a única prestadora de serviço essencial do Fundo

(iii) arcar com os custos para contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados, conforme aplicável:
a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
c) escrituração de cotas; e

(iv) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(v) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;

(vi) abrir e movimentar contas bancárias;
(vii) representar a Classe em juízo e fora dele;

(viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII, do §2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

(ix) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política

de investimento prevista neste Regulamento;

(x) providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Art. 7o da Lei n° 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis adquiridos diretamente pelo Fundo que os referidos bens imóveis:

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

(xi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(xii) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que poderão ser arcadas pela Classe; e

(xiii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem o ativo da Classe.

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 Nove de Julho, 4865, conjunto 21A (2º andar), Jardim Paulista, CEP 01407-200, 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.

Incluem-se entre as obrigações do Gestor, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares:

(i) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pelo Gestor:

a) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
b) distribuição de Cotas;
c) consultoria de investimentos;
d) classificação de risco por Agência Classificadora de Risco;
e) formador de mercado de classe fechada; e
f) cogestão da carteira de ativos da Classe.

(ii) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(iii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos

distribuidores, às suas expensas;

(iv) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;

(v) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

(vi) observar as disposições constantes deste Regulamento;

(vii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

(vii) O Gestor pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados nos subitens "a" e "b" do item (i) acima, observado que, nesse caso:

a) a contratação não ocorre em nome da Classe ou do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e

b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da referida autarquia, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo;

(viii) Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de tais ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade;

(ix) As ordens de compra e venda de ativos devem sempre ser expedidas pelo Gestor com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

Outrossim, é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo, em relação à Classe:

(i) receber depósito em conta corrente própria;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nos termos dos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175, ou, ainda, nas modalidades permitidas pela CVM e para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as suas cotas subscritas;

(iii) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(iv) vender Cotas a prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(v) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade;

(vii) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(viii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

(ix) aplicar no exterior recursos captados no país;

(x) realizar operações quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, observado o disposto no Artigo 31 do Anexo Normativo III;

(xi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe. Tal vedação não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

(xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(xiii) 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; e

(xiv) 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.

(xv) o Gestor envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos;

(xvi) A Administradora, o Gestor, a Empresa de Consultoria Especializada, se houver, e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento; e

(xvii) A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Substituição do Administrador e do Gestor

Art. 14. Os prestadores de serviços essenciais serão substituídos nas hipóteses de:

I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;

II. renúncia;

III. destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas; ou

IV. dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo único. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

Art. 15. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou da Gestora, ficará o Administrador obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou o novo gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

II. No caso de renúncia do Administrador, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia 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.

§ 1º. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§ 2º. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no § 1º, o Fundo deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da CVM 175, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§ 3º. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o caput.

§ 4º. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da CVM 175, devendo o

gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§ 5º. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

§ 6º. 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 a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 7º. Aplica-se o disposto no Art. 15, II, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

§ 8º. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 9º. Nas hipóteses referidas no Art. 15, II, bem como na sujeição do administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

§ 10º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas de FII não constitui transferência de propriedade.

Art. 16. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

§ 1º. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na CVM 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 17. Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de prestador de serviço essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na CVM 175.

§ 1º É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

I – a transferência da administração ou gestão do fundo para outra instituição; ou

II – a liquidação do fundo.

§ 2º A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

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 **BANVOX 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, nº 3477, Torre B, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19.

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 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) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção;

ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de classes de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas às classes de

investimento imobiliário;

iii) participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;

iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

v) cotas de classes de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de investimento imobiliário; e de classes de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliários;

vi) preponderantemente em cotas de outras classes de investimento imobiliários geridos pela Gestora, observados os procedimentos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e itens 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7 deste Regulamento;

vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de classes de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

viii) letras hipotecárias;

ix) letras de crédito imobiliários; 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 175, 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 e subclasse, 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 referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (i), (k) e (l) da Cláusula 4.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.,

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:

i) o valor de emissão de cada Nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com um dos seguintes critérios:
   a) 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;
   b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo;
   c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda,
   d) 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;

(ii) 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;

(iii) 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;

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

(v) 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;

(vi) 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

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.

Política de Distribuição de Resultados

Entende-se por "Resultado da Classe", o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe distribuirá até o dia 15 (quinze) de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido

financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

i) as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe em, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;

ii) a substituição de qualquer Prestador de Serviço Essencial;

iii) a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII da Resolução CVM 175;

iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a Liquidação do Fundo e/ou da Classe;

v) a alteração deste Regulamento, incluindo seus Anexos, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175 e o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo;

vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, caso a Classe possua limitação de responsabilidade dos Cotistas;

vii) a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou do Prazo de Duração da Classe;

viii) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

ix) eleger e destituir os representantes dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

x) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

xi) alterar de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

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 175.

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 175. 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 175. 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:

a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
b) 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 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.

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 tratarem 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:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
b) 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 Artigo 10, do Parágrafo Único, Seção VI, da Instrução CVM 175, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

a) ser cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos cotistas;
b) não exercer cargo ou função no prestador de serviço essencial, em seu controlador, em sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum;
c) não exercer cargo em cedente de direitos creditórios integrantes da carteira de ativos.;

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:

a) 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.
b) 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, de acordo com o art. 36, do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
b) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K; e

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Ordinária de Cotistas; 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. Do mesmo modo, deverá, conforme estabelecido no art. 37, do Anexo Normativo III da Instrução CVM 17, disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe de cotas:

(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 pela classe de cotas, se houver, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Extraordinária de Cotistas; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, se houver, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175.

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 64, § 3º, da Instrução CVM n.º 175, 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: contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; alteração de prestador de serviço essencial; fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e emissão de Cotas.

Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas, ressalvada a hipótese em que a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas, na qual a Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante.

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 (www.banvox.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

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Torre B, 8º andar – Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04538-132
Telefone: +55 (11) 2197-4546
E-mail: juridicodtvm@banvox.com.br
Website: www.banvox.com.br

Gestor

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Nove de Julho, 4865, conjunto 21A (2º andar), Jardim Paulista, CEP 01407-200, 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

Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado

Para os fins da Resolução CVM n° 160/22, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM n° 160/22.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM n° 160/22, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM n° 160/22, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Taxa de Administração, Gestão e Custódia

A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a uma remuneração equivalente ao percentual de 0,20% a.a (vinte centésimos por cento) ao ano, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.
A Administradora receberá, pelos serviços prestados de custódia à Classe, uma Taxa de Custódia equivalente ao percentual de 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento) ao ano, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Gestora receberá, pelos serviços de gestão da carteira à Classe, uma Taxa de Gestão equivalente ao percentual de 1% a.a (um por cento) ao ano, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir da data da primeira integralização de Cotas, corrigida anualmente

pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa Máxima de Distribuição a ser paga aos Distribuidores será correspondente a 3% (três por cento), sobre o valor investido por cada cotista, no momento da aplicação, a título de remuneração dos serviços de colocação de cotas e relacionamento com investidores, podendo ser descontada do valor investido ou paga pelo Coordenador Líder.

Será cobrada da Classe uma Taxa de Performance, que deverá ser paga diretamente ao Gestor, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) da variação do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao término de cada semestre civil a partir do mês em quem ocorrer a primeira integralização de Cotas. A apropriação da Taxa de Performance ocorrerá no último dia útil de cada mês.

Encargos do Fundo

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

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;

(iii) gastos com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações da carteira de ativos;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) despesas com liquidação, registro e taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(xiii) despesas inerentes à distribuição primária das cotas e à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(xiv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;

(xv) Taxas de Administração e Taxa de Gestão, se houver;

(xvi) montantes devidos a fundos de investimento investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão, se houver, ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;

(xvii) taxa máxima de distribuição das Cotas;

(xviii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

(xx) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável.

Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei 11.033") com as alterações

promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2024, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Novas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que:

(i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;

(ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei Federal n.º 12.024, de 27

de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Resolução CVM n° 175/22 e demais regras aplicáveis.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

(i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 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) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"), o fundo de investimento imobiliário que 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 do fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

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 tratarem 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 branc

5. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Os recursos da presente Oferta serão destinados, prioritariamente, à aplicação dos recursos em Direitos Creditórios e outros ativos financeiros e imobiliários, originados em diversos setores da economia, com especial enfoque no setor de death care e no segmento de desenvolvimento imobiliário.

No âmbito do setor de death care, o Fundo poderá adquirir Direitos Creditórios originados de contratos e operações relacionadas a serviços funerários, planos de assistência funeral, planos de jazigos, serviços de cremação, cessão de direitos de uso de jazigos, fornecimento de insumos ou quaisquer outros produtos e serviços vinculados às atividades de cemitérios, crematórios, funerárias e atividades correlatas. Poderá, ainda, adquirir Direitos Creditórios decorrentes de operações de financiamento, antecipação de recebíveis ou emissão de notas comerciais por empresas atuantes nesse segmento, funcionando, assim, como uma alternativa estruturada de crédito para o setor.

A Gestora, pioneira no Brasil na estruturação e gestão de investimentos no segmento de death care, possui ampla expertise setorial, profundo conhecimento jurídico, econômico e operacional, bem como presença nacional que possibilita identificar oportunidades e realizar diligências locais sobre ativos e operações em praticamente todas as regiões do país, o que representa importante diferencial competitivo na originação, estruturação e monitoramento dos investimentos do Fundo.

Além disso, o Fundo terá mandato para atuar no setor de desenvolvimento imobiliário, podendo aplicar recursos em:

- Financiamentos ou antecipação de recursos a incorporadoras, construtoras e empresas do setor imobiliário;
- Aquisição de carteiras de recebíveis imobiliários performing ou não performing (ativos estressados), inclusive com descontos ou condições especiais de aquisição;
- Compra de ativos ou direitos creditórios oriundos de operações de permuta, vendas a prazo ou financiamentos imobiliários;
- Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), inclusive lastreados em créditos oriundos de operações de desenvolvimento imobiliário;
- Participações societárias em empresas do setor imobiliário, seja como investimento estratégico ou em razão de execução de garantias, incluindo aquisição de ações, quotas ou outros instrumentos representativos de capital.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir seus recursos em:

- Notas Comerciais emitidas por empresas, especialmente aquelas que atuem nos setores de death care ou desenvolvimento imobiliário, ou em setores que apresentem sinergia ou correlação econômica com as atividades do Fundo;
- Cotas de outros fundos de investimento em direitos creditórios (FIDCs), fundos de investimento imobiliário (FIIs) ou fundos de investimento em participações (FIPs) que invistam em ativos compatíveis com a política do Fundo;

- Títulos de renda fixa públicos ou privados, incluídos, mas não limitados, a CDBs, LCI, LIG, LH, debêntures e operações compromissadas, exclusivamente para gestão de caixa e liquidez;
- Derivativos exclusivamente para proteção patrimonial do Fundo, sendo vedada sua utilização para fins especulativos.

A destinação dos recursos do Fundo será orientada pelos seguintes princípios:

- Manutenção de carteira diversificada, observados limites de concentração por cedente, sacado, devedor, garantidor ou lastro;
- Análise criteriosa dos ativos, incluindo avaliação jurídica, econômica, capacidade de pagamento, histórico operacional e garantias dos créditos ou investimentos adquiridos;
- Prioridade na aquisição de ativos com garantias reais, mecanismos de mitigação de risco ou estruturas que assegurem maior proteção ao Fundo;
- Possibilidade de realização de investimentos estratégicos em participações societárias, inclusive com o objetivo de agregar valor à carteira do Fundo ou promover sinergias com os demais ativos investidos.

Em situações excepcionais, como inadimplemento dos créditos adquiridos, o Fundo poderá adquirir ativos decorrentes da execução de garantias, tais como bens imóveis, direitos reais sobre imóveis ou participações societárias, visando à recuperação do crédito investido.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. 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 Banvox 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

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.

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)

7. 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 ME BRANCO]

ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO

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

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE ME BRANCO]

ANEXO III - ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR, CUSTODIANTE E COORDENADOR LÍDER

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 30 de maio de 2014, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, Torre B, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n°. 02.671.743/0001-19, instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Instrução CVM 175") ("Fundo"), no âmbito do pedido de registro de autorização de funcionamento do Fundo, com base no previsto nas Instruções acima, vem, pela presente, declarar sob pena de prática de crime de falsidade ideológica, que (i) o regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA, está em conformidade com a legislação vigente; e (ii) que assumimos o compromisso de seguir as normas da Resolução CVM 175/22 e adotar as providências necessárias para o atendimento das exigências que venham a ser formuladas pela CVM.

O presente termo é assinado por meio de certificado digital devidamente autenticada por autoridade certificadora, nos termos do art. 10, §1º da Medida Provisória 2.002/01.

São Paulo, 21 de julho de 2025.

_____

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, neste ato representada pelo Diretor: Rogério Penteado Felgueiras.

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

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE ME BRANCO]

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO EMISSOR

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n° 02.671.743/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, Torre B, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.883.420/0001-18 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, DECLARA que o registro do Fundo perante à CVM, concedido em 14 de agosto de 2024, encontra-se atualizado.

São Paulo, 21 de julho de 2025.

_____

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ZION CRÉDITO HIGH YIELD – RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado pelo seu Administrador BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE ME BRANCO]