



Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.820.768/0001-96
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025
acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 35.820.768/0001-96

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 5
Demonstração da posição financeira	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10 – 36

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas

Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Zion Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Determinação do valor justo de companhias investidas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado PAA: Conforme nota explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 101,35% do seu patrimônio líquido em participação em Companhias avaliadas anualmente pelo valor justo. A determinação do valor justo foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de

juízo na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria, para abordar a relevância desse investimento e as premissas utilizadas na sua mensuração do valor justo, bem como dos referidos laudos de avaliação, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, e a análise documental das Companhias Investidas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações contábeis do exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outros auditores independentes, e o relatório emitido em 28 de março de 2025, não continha ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 28 de julho de 2026.

Assinado por:

Luiz Carlos Soares da Silva

5560E4A43B5144C...

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

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

CNPJ (n.º): 07.000.000/0001-40

BALANÇO PATRIMONIAL					
Valores em Milhares de Reais					
ATIVO	Em:	31/12/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		74.368	101,38	84.572	100,18
Disponibilidades		-	-	14	0,02
Conta corrente junto administradora		-	-	14	0,02
Ativos financeiros de natureza imobiliária		74.344	101,35	84.526	100,13
Ações de companhia fechada		74.344	101,35	84.526	100,13
Outros valores a receber		24	0,03	32	0,04
Despesas antecipadas		-	-	8	0,01
Devedores diversos		24	0,03	24	0,03
TOTAL DO ATIVO		74.368	101,38	84.572	100,18
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.013	1,38	156	0,18
Encargos a Pagar		995	1,36	155	0,18
Taxa de administração		694	0,95	155	0,18
Taxa de gestão		301	0,41	-	-
Provisão para pagamentos a efetuar		18	0,02	1	-
Outras despesas administrativas		18	0,02	1	-
TOTAL DO PASSIVO		1.013	1,38	156	0,18
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		73.355	100,00	84.416	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		74.368	101,38	84.572	100,18

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96****Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO****Valores em Milhares de Reais****Em: 31/12/25 31/12/24****COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO****Propriedades para Investimento**

Ajuste ao valor justo (10.182) (8.924)

Resultado Líquido de Propriedades para Investimento (10.182) (8.924)**Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias (10.182) (8.924)****Outros Ativos Financeiros - 23**

Renda de aplicações financeiras - 23

Outras receitas operacionais - 72

Outras receitas operacionais - 72

Outras receitas/Despesas (879) (976)

Despesas com taxa de administradora (539) (864)

Despesas com taxa de gestão (301) -

Despesas com auditoria e custódia (21) (69)

Demais despesas de serviços do sistema financeiro (11) (17)

Taxa de fiscalização da CVM (7) (26)

RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL (11.061) (9.805)**TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.**

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO			
Valores em Milhares de Reais			
	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	52.827	41.394	94.221
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(9.805)	(9.805)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	52.827	31.589	84.416
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(11.061)	(11.061)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	52.827	20.528	73.355

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 35.820.768/0001-96

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	Em:	31/12/25	31/12/24
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido do exercício		(11.061)	(9.805)
Ajustes ao lucro do exercício		10.182	8.924
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento		10.182	8.924
Total		(879)	(881)
Variações em Ativos e Passivos		865	(160)
Redução (Aumento) em Outros Valores a Receber		8	(24)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora		539	(142)
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar		318	1
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		(14)	(1.041)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Baixa de ações de companhias fechadas		-	1.052
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		-	1.052
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(14)	11
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício		14	3
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício		-	14

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O **Zion Capital Fundo De Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada (“Fundo”)**, constituído em 16 de janeiro de 2020 sob a forma de condomínio fechado o Fundo iniciou suas atividades em 08 de maio de 2020, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no seu Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do seu Regulamento.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um “Ativo Imobiliário” e, em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

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

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11.

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

As demonstrações foram elaboradas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e foram aprovadas em 28 de julho de 2026.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Ações de companhia fechadas

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

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

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

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

3.4. Apuração do resultado

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

3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares.

Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

3.7. Resultado por cota

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

3.8. Fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações interfinanceiras de liquidez com conversibilidade imediata.

4. Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

a) Composição

Ações de companhia fechada	31/12/2025			31/12/2024		
	Qtd.	Custo	Mercado	Qtd.	Custo	Mercado
Cortel Holding S.A. (i)	364.128	18.874	16.054	364.128	18.874	16.519
SPE Consórcio Cortel SP S.A. (ii)						
(ON – ações ordinárias)	3.220.538	3.221	31.311	3.220.538	3.221	36.530
SPE Consórcio Cortel SP S.A. (iii)						
(PN – ações preferenciais)	2.775.000	27.750	26.979	2.775.000	27.750	31.477
Total	6.359.666	49.845	74.344	6.359.666	49.845	84.526

- (i) As ações do Fundo correspondem a 2,09% das ações emitidas pela companhia investida.
- (ii) As ações ordinárias do Fundo correspondem a 7,92% das ações emitidas pela companhia investida.
- (iii) As ações preferenciais do Fundo correspondem a 6,82% das ações emitidas pela companhia investida.

Cortel Holding S.A.

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

- Estado do Rio Grande do Sul: um total de 6 (seis) cemitérios e 4 crematórios no estado sendo: (i) Crematório e Cemitério Ecumênico Cristo Rei com uma área de 58.100 m², localizado em São Leopoldo/RS; (ii) Crematório e Cemitério Memorial da Colina, com uma área de 72.400 m²,

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

localizado em Cachoeirinha/RS; (iii) Crematório e Cemitério Metropolitano São José como uma área de 5.500 m², localizado em Porto Alegre/RS; (iv) Crematório e Cemitério Saint Hilaire, com uma área de 145.000 m², localizado em Viamão/RS e (v) Cemitério Parque São Vicente com uma área de 44.100 m², localizado em Canoas/RS e (vi) Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula, localizado em Pelotas/RS, com uma área de 20.000 m².

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

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

- No Estado de São Paulo: Participação de 28,91% na empresa WMRP S.A. que possui o controle da concessão do Memorial Parque dos Girassóis localizado em Ribeirão Preto/SP. O empreendimento foi desenvolvido na modalidade de cemitério parque, possuindo uma área própria de 240.000 m². A Cortel também possui contrato de gestão da totalidade do empreendimento.

-No Estado de Goiás: Participação de 35,99% no grupo CPG Empreendimentos S.A. (“CPG”), controlador do cemitério Complexo Vale do Cerrado, Crematório, Funerária Vale do Cerrado Ltda. e da Vale do Cerrado Administração de Planos. O empreendimento é o único cemitério do estado de Goiás concebido sob os moldes da resolução CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), órgão regulador da implantação de cemitérios no país. O cemitério possui uma área total de 289.000m², sendo 60.00 m² de reserva ambiental.

- No Estado do Paraná: Participação de 11,83% na Rover Empreendimentos S.A. (Empreendimento Cemitério Parque das Allamandas), cemitério localizado na cidade de Londrina, interior do estado do Paraná. O empreendimento foi o primeiro cemitério do estado do Paraná a realizar o EIA-RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e Relatório do Impacto ao Meio Ambiente) em toda a área do complexo tornando-o ambientalmente sustentável. O cemitério possui uma área total de 72.000m².

- No Estado de Minas Gerais: a Cortel adquiriu 4.887 jazigos na empresa VHR Empreendimentos S.A. (Empreendimento Terra Santa Cemitério Parque), localizado na cidade de Sabará, interior do Estado de Minas Gerais. O Terra Santa possui uma área integralmente paga com 240.000 m², com capacidade de construção de mais de 50.000 jazigos duplos, além dos já construídos no empreendimento.

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

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

As demonstrações financeiras da Cortel Holding S.A., correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, foram examinadas por auditores independentes, e o relatório emitido em 31 de março de 2026, não continha ressalvas.

Avaliação:

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

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

Horizonte de análise: 8 anos;

Metodologia de valor residual: FCFF;

Metodologia de Taxa de Desconto: WACC.

Taxa de Desconto:

Taxa livre de risco 4,59%

Risco soberano: 2,80%.

Beta desalavancado: 0,71

Prêmio de Risco de Mercado: 7,00%.

SPE Consórcio Cortel SP S.A.

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

- Vencedora da licitação de Concorrência no EC/001/2022/SGM- SEDP, pela maior oferta no valor de R\$ 200.240.999,99 (duzentos milhões, duzentos e quarenta mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos).
- No dia 01 de agosto de 2022, a “SPE Consórcio Cortel SP S.A.” realizou uma Assembleia Geral de Constituição para realizar a criação da sociedade por ações que ficou definida como “SPE CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.”. Adicionalmente, a empresa realizou a aprovação de um capital social no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) na forma de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e também definiu um prazo de 25 anos para a SPE.
- No dia 29 de agosto de 2022, a SPE Cortel realizou um aumento do capital social e a mudança no artigo 5o do estatuto social. Esse texto do artigo 5o possui um descritivo sobre o capital

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

social da companhia “CONSÓRCIO CORTEL SP S.A.”. Nessa mudança de capital social, a companhia possuía um saldo de R\$1.000 (mil reais) e após a atualização do saldo de capital social da companhia, o valor foi modificado para R\$ 21.470.250,00 (Vinte e um milhões, quatrocentos e setenta mil e duzentos e cinquenta reais).

- No dia 06 de outubro de 2022, a SPE Cortel realizou a emissão de 18.000.000 (dezoito milhões) de ações preferenciais que totalizaram o valor de R\$ 180.000.000,00 (Cento e oitenta milhões de reais). O valor dessas ações preferenciais emitidas será destinado para a formação da reserva de capital da companhia. Adicionalmente, as ações preferenciais emitidas não possuem direito a voto, mas possuem a prioridade no recebimento de dividendos anuais e fixos no valor de R\$ 2,00 (dois reais) por ação.
- No dia 06 de dezembro de 2022, a SPE Cortel realizou a emissão 500.000 (quinhentas mil) ações preferenciais que totalizaram o valor de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais). Adicionalmente, o valor total da emissão dessas ações preferenciais foi destinado para a formação da conta de reserva de capital da companhia.

As demonstrações financeiras, correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 da SPE Consórcio Cortel SP S.A. foram examinadas por auditores independentes, que emitiram em 30 de março de 2026, opinião sem ressalva.

Avaliação:

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

Estimativas de resultados e fluxo de caixa descontados no horizonte da avaliação;
Horizonte de análise: 22 anos;
Metodologia: FCFF;
Metodologia de Taxa de Desconto: WACC.
Taxa de Desconto:
Taxa livre de risco 4,59%,
Risco soberano: 2,80%,
Beta desalavancado: 0,71
Prêmio de Risco de Mercado: 7,00%

b) Movimentação

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	84.526	94.502
(-) Valor baixa ações	-	(1.052)
(+/-) Ajuste a valor justo no período	(10.182)	(8.924)
Total	74.344	84.526

5. Das Cotas, da emissão e resgate

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe.

A integralização das Cotas subscritas ocorrerá à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe.

Na emissão de novas Cotas, o preço de emissão deverá ser fixado, segundo (i) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas em circulação.

Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pela Classe, conforme aprovadas pela Assembleia de Cotistas nos termos deste Regulamento, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente à Classe o direito de preferência na subscrição das novas Cotas,

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os cotistas do Fundo não emitiram novas cotas.

Resgate de cotas

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Amortização

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, em virtude das necessidades da Classe.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

6. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração: Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,295% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 22.5, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 539 (R\$ 864 em 2024).

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 0,7% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, quando superado o mínimo da Taxa de Administração, calculada sobre o valor da Taxa de Administração, a ser pago mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado- IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R\$ 301.

Taxa de performance: 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% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao término de cada semestre civil a partir do mês e quem ocorrer a primeira integralização de Cotas. A apropriação da Taxa de Performance ocorrerá no último dia útil de cada mês.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve provisão a título de taxa de performance.

Taxa máxima de custódia: A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de 0,005% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 2.5 e será calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 por Dia Útil, sobre o Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de custódia o montante de R\$ 17.

Taxa Máxima de Distribuição: A Taxa Máxima de Distribuição a ser paga aos Distribuidores será correspondente a 3% 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, conforme estabelecido no material de uma eventual oferta ou em contrato específico com o distribuidor.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou operações que envolvessem instrumentos financeiros derivativos.

8. Riscos Relacionados ao Fundo

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº: 35.820.768/0001-96**

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

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.

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.

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.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº: 35.820.768/0001-96**

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

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:

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;

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;

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;

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

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;

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;

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

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.

9. Política de distribuição de resultados

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

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em valores mobiliários, excluídas as despesas operacionais, os valores de depreciação dos imóveis, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

A critério do Administrador, caso sejam auferidos rendimentos pelo Fundo, os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas poderão ser distribuídos a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º Dia Útil B3, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil B3 de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

O Gestor irá apurar e informar ao Administrador, mensalmente, no último Dia Útil B3 de cada mês, os valores que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, os quais serão pagos 39 no 10º Dia Útil B3 do mês subsequente

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

10. Prestadores de serviços

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

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

11. Rentabilidade

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

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
31/12/24	84.113	1.777,740000		
31/01/25	84.376	1.776,072295	(0,09%)	(0,09%)
28/02/25	84.301	1.774,622303	(0,08%)	(0,18%)
31/03/25	84.233	1.773,233287	(0,08%)	(0,25%)
30/04/25	84.166	1.771,779599	(0,08%)	(0,34%)
30/05/25	84.096	1.770,284446	(0,08%)	(0,42%)
30/06/25	84.027	1.768,868158	(0,08%)	(0,50%)
31/07/25	83.964	1.767,194333	(0,09%)	(0,59%)

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

29/08/25	83.887	1.765,621220	(0,09%)	(0,68%)
30/09/25	83.811	1.763,999241	(0,09%)	(0,77%)
31/10/25	83.733	1.762,328515	(0,09%)	(0,87%)
28/11/25	83.658	1.760,857612	(0,08%)	(0,95%)
31/12/25	83.122	1.544,800000	(12,27%)	(13,10%)

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

12. Encargos debitados no Fundo

	<u>31/12/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>% PL</u>
Patrimônio líquido médio	83.942		86.709	
Despesas administrativas	(879)	(1,05%)	(976)	(1,13%)
Despesas com taxa de administradora	(539)	(0,64%)	(864)	(1,00%)
Despesas com taxa de gestão	(301)	(0,36%)	-	0,00%
Despesas com auditoria e custódia	(21)	(0,03%)	(69)	(0,08%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(11)	(0,01%)	(17)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,01%)	(26)	(0,03%)
TOTAL DAS DESPESAS	(879)	(1,05%)	(976)	(1,13%)

13. Imposto de renda

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

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

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo,

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº: 35.820.768/0001-96**

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

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

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

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

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

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

15. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía saldo a pagar de R\$ 694 (R\$ 155 em 2024) com a Administradora.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possuía aplicações em fundos de investimento ligados a administradora (R\$ 14 em 2024).

16. Demandas judiciais

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

17. Deliberações em Assembleia

Conforme Instrumento Particular De Alteração Ao Regulamento Do Fundo realizado em 26 de junho de 2025, resolve:

(i) Nos termos do artigo 52, item I e do artigo 135 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, ALTERAR o Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da Resolução CVM nº 175, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ratificando que o Fundo terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo;

- (a) o Fundo é constituído com classe única de cotas, em regime fechado (“Classe”);
- (b) as cotas da Classe são destinadas a investidores em geral,
- (c) a responsabilidade dos cotistas da Classe será limitada; e

(ii) Reformular o teor do regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma anexa ao presente instrumento, contemplando a consolidação das alterações referidas acima, bem como as seguintes, sem se limitar:

- (a) forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM nº 175;
- (b) segregação das taxas de administração, gestão e custódia, o qual não sofrerão ajustes de valores e sim somente a segregação conforme exigência legal;

- Taxa de Administração: mínimo mensal de R\$ 22.500,00 e 0,0295% a.a.
- Taxa de Gestão: 0,7 % a.a. quando superado o mínimo da Taxa de Administração;
- Taxa de Custódia: mínimo mensal de R\$ 2.500,00 e 0,005% a.a.

ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº: 35.820.768/0001-96

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo e Classe;
- (d) adaptação da lista de encargos do Fundo, em linha com a Resolução CVM nº 175;
- (e) demais adaptações a Resolução CVM nº 175 no que for aplicável.

18. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Fernando Quiqueto de Lima

Contador CRC-1SP 270.574/O-6