



Brazilian Graveyard and Death Care Services FII

CARE11

Relatório Mensal

Fevereiro 2024

Características Gerais

Objetivo do Fundo

Fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários, predominantemente no setor *death care*, buscando atingir bons rendimentos para os seus cotistas.

Ticker na B3

CARE11

Início do Fundo

Dezembro 2011

Vencimento do Fundo

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas

35.769.919

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses

R\$ 296.902.952,30

Valor Patrimonial por Cota

R\$ 8,26503480

Taxa de Administração

1,7% a.a. sobre PL

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder o IPCA + 7% a.a.

Gestora

Zion Invest

Administrador

Trustee DTVM

Público Alvo

Investidores em Geral

Classificação

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa

Informações

contato@zioninvest.com

Principais Destaques

Rentabilidade no mês
10,12%

Rentabilidade 2024
35,04%

Cota de fechamento a
mercado do mês
R\$ 1,85

Rentabilidade 12M
-17,04%

Comentário do Gestor

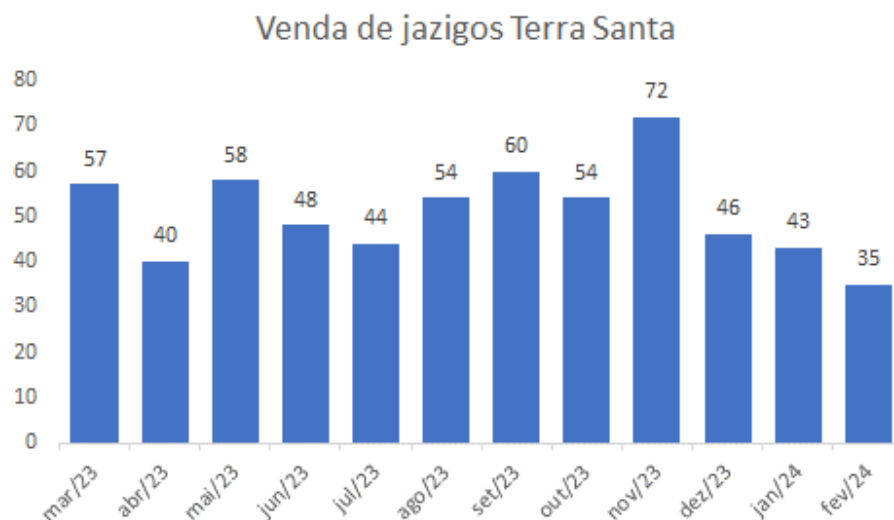
O Banco Central Europeu (BCE) manteve no início de março a taxa de juros em níveis recordes pela quinta reunião consecutiva. A taxa principal para operações de refinanciamento está em 4,5%, a taxa de empréstimo marginal em 4,75% e a taxa de depósito em 4%. Esta decisão foi tomada apesar das reduções nas projeções de crescimento e inflação para 2024. O BCE reiterou que as taxas de juros estão em níveis que, mantidos por um período suficientemente longo, contribuirão substancialmente para a meta de inflação de 2%.

O PIB do Brasil no 4º trimestre de 2023 apresentou estabilidade em relação ao trimestre anterior. A indústria e os serviços registraram crescimento, enquanto a agropecuária recuou. O resultado final do ano foi um crescimento de 2,9%, impulsionado principalmente pelo consumo das famílias e pela formação bruta de capital fixo. O mercado financeiro avalia o resultado como positivo, mas pondera que o ritmo de crescimento ainda é lento e que os desafios para 2024 incluem a inflação e a taxa de juros.

A taxa de desemprego se manteve em 7,6% no trimestre encerrado em janeiro de 2024, com 8,3 milhões de pessoas desocupadas. Apesar da estabilidade em relação ao trimestre anterior, houve uma queda de 0,8 ponto percentual na comparação com o mesmo período de 2023.

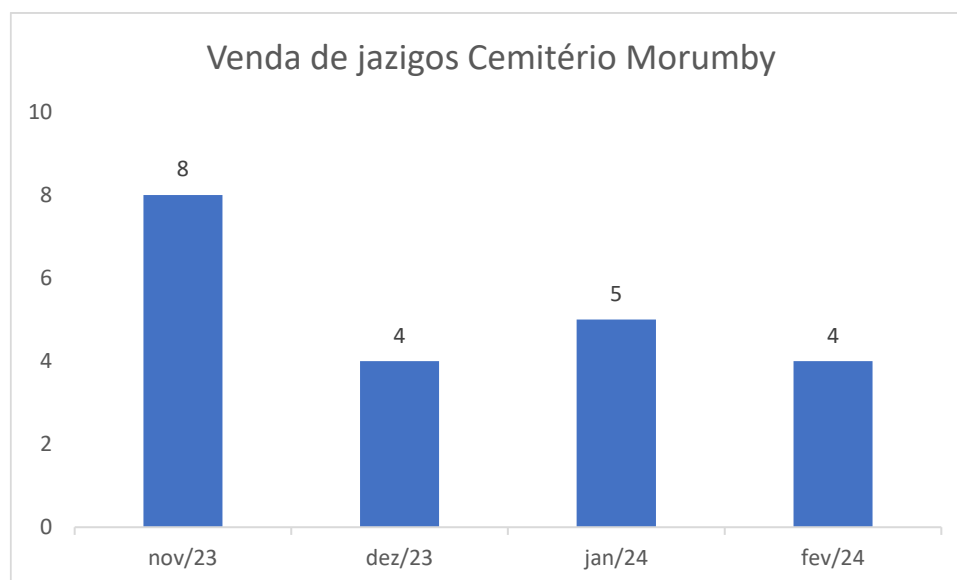
Cemitério Parque Terra Santa

No mês de fevereiro o Cemitério Parque Terra Santa apresentou 35 vendas de jazigos. Abaixo o a evolução de vendas no cemitério nos últimos 12 meses.



Jazigos Cemitério do Morumby

Em fevereiro, foram realizadas 4 vendas de jazigos, com um valor médio de R\$ 24.438 cada. As campanhas de marketing digital relacionadas aos jazigos no cemitério do Morumby continuam, concentrando-se principalmente nas plataformas Meta e Google. Abaixo está a evolução mensal das vendas dos jazigos.



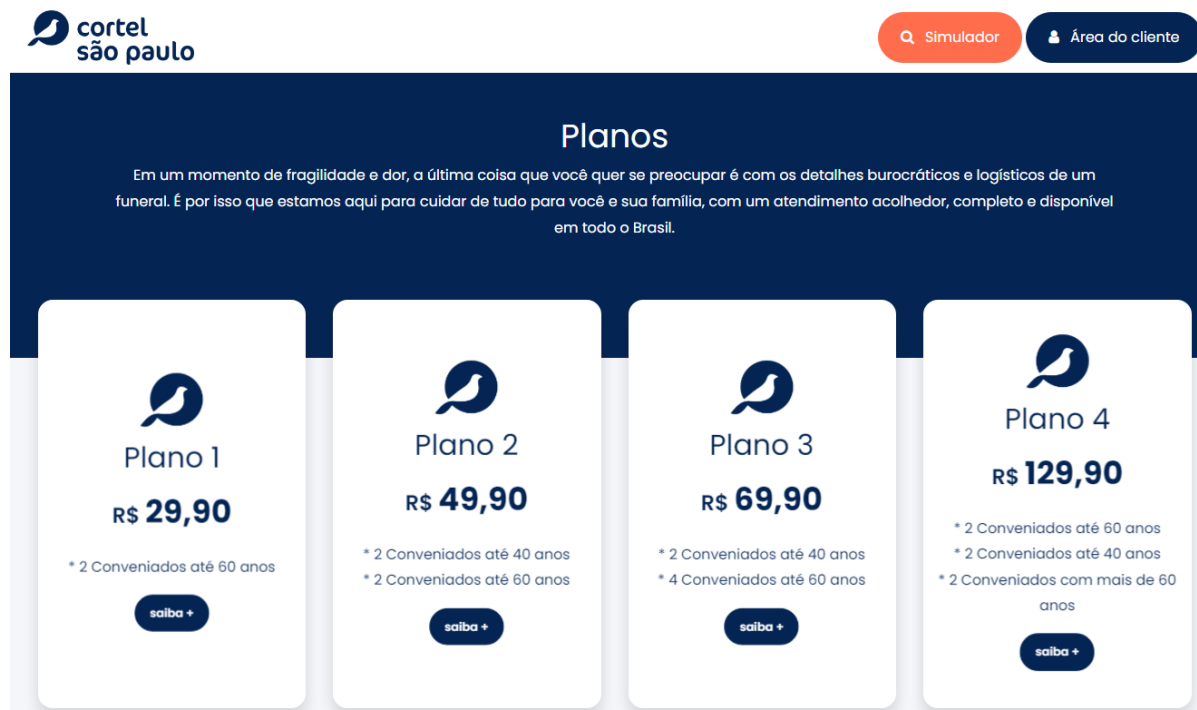
Cortel

No início de março, a Cortel São Paulo lançou a comercialização de seus planos funerários, os quais estão disponíveis para compra através deste [link](#). A venda ocorre em quatro diferentes formatos, proporcionando ao cliente a flexibilidade de adicionar mais beneficiários, levando em consideração as respectivas idades. As mensalidades iniciam em R\$ 29,90, cobrindo dois segurados de até 60 anos, e alcançam o valor de R\$ 129,90 para o plano que oferece cobertura para dois segurados de até 40 anos, dois de até 60 anos e dois com mais de 60 anos.

Este serviço abrange todo o território nacional e oferece aos beneficiários os seguintes benefícios:

- Registro de óbito;
- Urna / Caixão popular, sextavada com varão, visor, renda e véu;
- Paramentos;
- Velas;
- Uma coroa de flores de época;
- Remoção do corpo do local do óbito até ao local do velório em carro funerário, com limite de traslado de 200 km.

A inclusão deste produto na operação da Cortel São Paulo representa a adição de um produto com ticket médio acessível, facilitando o processo de venda. Com uma expressiva adesão de segurados, há a possibilidade de obter uma receita recorrente significativa.



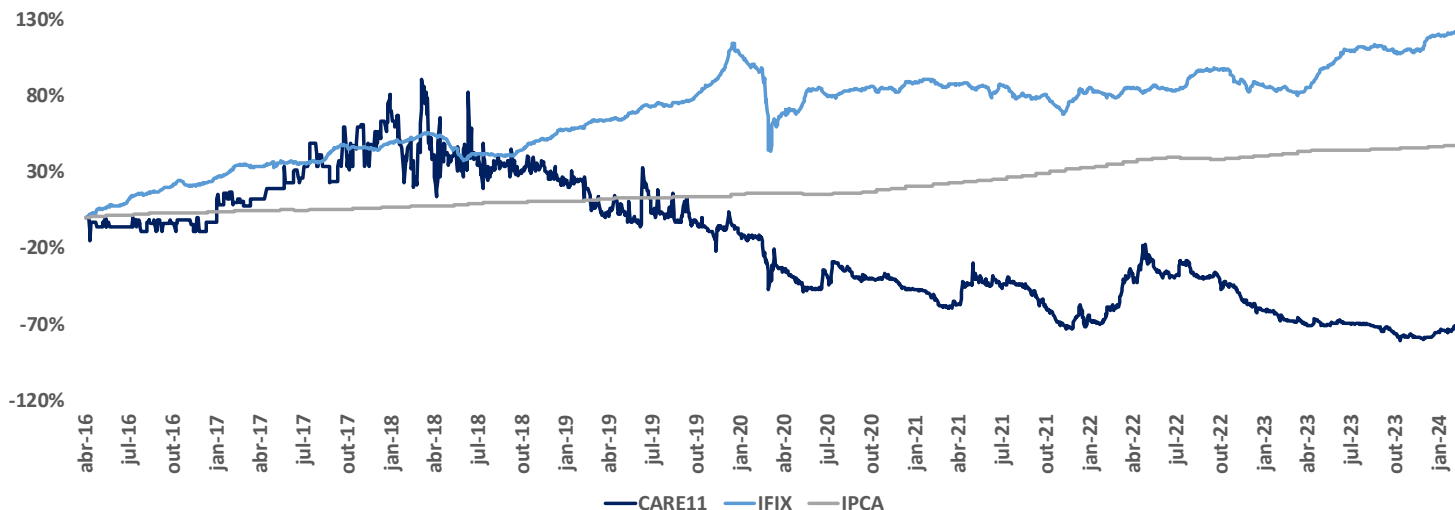
The screenshot displays the 'Planos' section of the Cortel São Paulo website. At the top left is the Cortel São Paulo logo. On the top right, there are two buttons: 'Simulador' (Simulator) and 'Área do cliente' (Client Area). The main heading is 'Planos'. Below it, a descriptive text reads: 'Em um momento de fragilidade e dor, a última coisa que você quer se preocupar é com os detalhes burocráticos e logísticos de um funeral. É por isso que estamos aqui para cuidar de tudo para você e sua família, com um atendimento acolhedor, completo e disponível em todo o Brasil.' Below this text are four plan cards, each with a bird icon, a plan name, a price, and a 'saiba +' button. The plans are: Plano 1 (R\$ 29,90), Plano 2 (R\$ 49,90), Plano 3 (R\$ 69,90), and Plano 4 (R\$ 129,90). Each card also lists the number of beneficiaries and their age groups.

Plano	Preço	Beneficiários
Plano 1	R\$ 29,90	* 2 Conveniados até 60 anos
Plano 2	R\$ 49,90	* 2 Conveniados até 40 anos * 2 Conveniados até 60 anos
Plano 3	R\$ 69,90	* 2 Conveniados até 40 anos * 4 Conveniados até 60 anos
Plano 4	R\$ 129,90	* 2 Conveniados até 60 anos * 2 Conveniados até 40 anos * 2 Conveniados com mais de 60 anos

Página da Cortel referente a venda dos planos funerários.

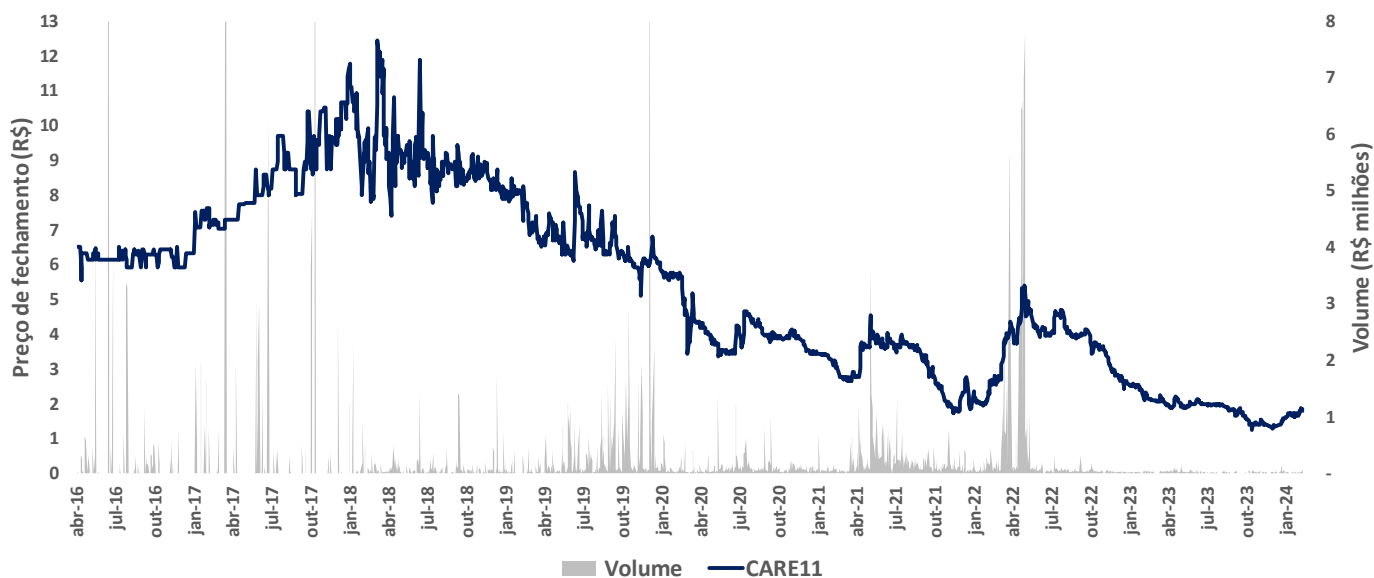
Comparativo de Rentabilidade

	fev/24	2024	12M	Desde Início*
CARE11	10,12%	35,04%	-17,04%	-71,67%
IFIX	0,79%	1,47%	19,64%	121,66%
IPCA*	0,78%	1,20%	4,44%	48,66%



Negociação e liquidez

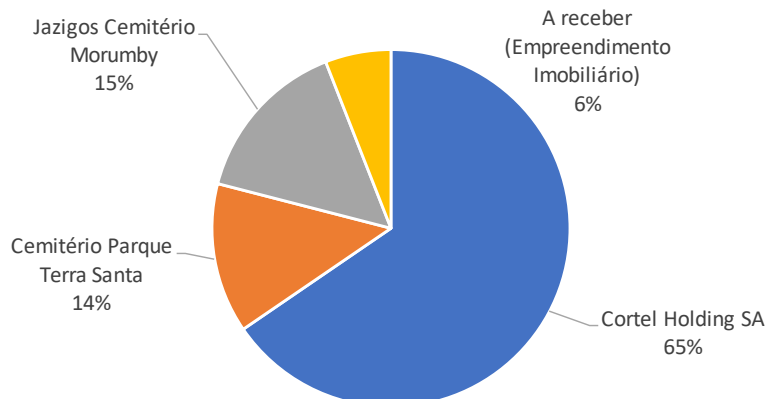
Negociação CARE11	fev/24
Volume total (R\$)	375.590
Volume médio diário (R\$)	19.768
Participação em pregões	100%



*Se a informação referente ao mês do IPCA não for divulgada até a data de fechamento deste relatório, será utilizado o IPCA-15.

**A data de constituição do fundo ocorreu no dia 12/12/2011, porém o fundo foi listado na B3 na data de 18/04/2016, com isso foi utilizada a segunda data como base para esse relatório.

Composição da Carteira



Grupo Cortel

Fundado em 1963, o Grupo Cortel é o maior gestor verticalizado de cemitérios e crematórios do Brasil, atendendo a clientes de todas as diferentes classes sociais do país.

O Grupo Cortel é percebido como uma plataforma *one-stop-shop* de serviços de *death care*, buscando maximizar valor através de eficiências operacionais e de custo, gerando oportunidades de vendas cruzadas e reduzindo a dependência de outros players da cadeia de valor. O fundo possui participação no capital social de **24,30%** da Cortel.

Cemitério Parque Terra Santa (Sabará – MG)

O cemitério Terra Santa está localizado na cidade de Sabará, no estado de Minas Gerais, estando a aproximadamente 25 minutos da capital Belo Horizonte. Possui atuação em 11 municípios da região.

O cemitério possui uma área total de 294.000 m², havendo capacidade estimada para **66.277 Jazigos**, sendo deste número 3.000 destinados a utilização por parte da prefeitura municipal de Sabará (MG). O contrato de concessão possui prazo de 25 anos, podendo ser renovado pelo mesmo período. O fundo possui participação no capital social de **26,45%** do cemitério Parque Terra Santa.

Jazigos no Cemitério do Morumby (São Paulo – SP)

O fundo possui **2.851 jazigos** no Cemitério do Morumby, fundado em 1968 e localizado no bairro do Morumbi, na zona sul de São Paulo. Possui uma área de 300.000 m² e é considerado o primeiro cemitério no estilo parque da América do Sul.

A partir do mês de outubro de 2023 o Fundo tem a obrigação de contratar mensalmente a construção de gavetas em pelo menos 30 (trinta) jazigos de sua propriedade, até o limite de 1.500 jazigos, mediante a concessão de determinados benefícios comerciais ao Fundo, com isso, esses jazigos passarão a permitir o pronto sepultamento, criando-se uma melhor condição para sua comercialização.

Empreendimento imobiliário

O comprador do empreendimento imobiliário segue adimplente cumprindo o cronograma de pagamentos conforme acordado na venda do ativo.



Aos investidores é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo, especialmente a seção "fatores de risco". Os investidores estão sujeitos aos riscos descritos no regulamento do fundo, os quais podem afetar a sua rentabilidade.

Esse material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados neste relatório não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Planner Trustee e/ou Zion Invest, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir.



+55 11 3165-5500
www.zioninvest.com
contato@zioninvest.com

Av. Nove de Julho, 4865 - 21A
Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil
CEP 01407-200