



Zion Capital FII

ZIFI11

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

ZIFI11

Início do Fundo

Maio 2020

Vencimento do Fundo

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas

47.485

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses

R\$ 57.902.952,30

Valor Patrimonial por Cota

R\$ 1.198,35831673

Taxa de Administração

1,00% a.a. sobre PL

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 100% do CDI

Gestora

Zion Invest

Administrador

Trustee DTVM

Público Alvo

Investidores em Geral

Classificação

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA

FII TVM Gestão Ativa

Informações

contato@zioninvest.com

Principais Destaques

Rentabilidade no mês
-15,48%

Rentabilidade 2024
-16,37%

Cota de fechamento a
mercado no mês
R\$ 710,00

Rentabilidade Desde início
-45,00%

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.

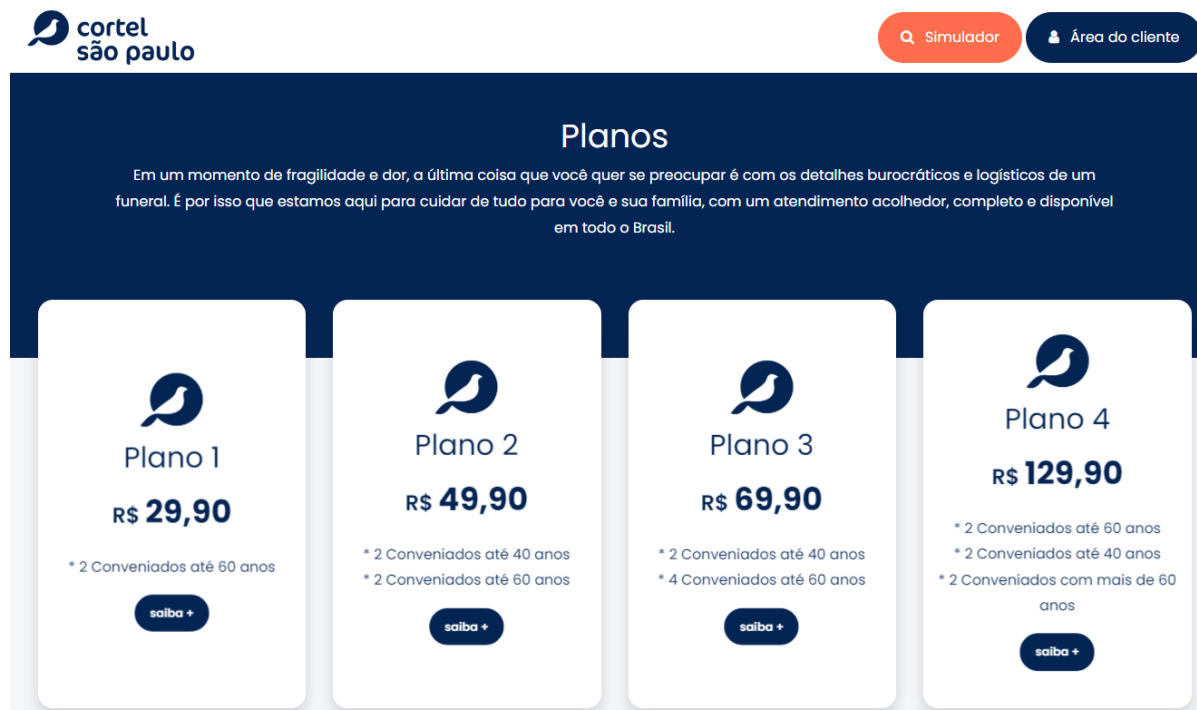
SPE Cortel

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.



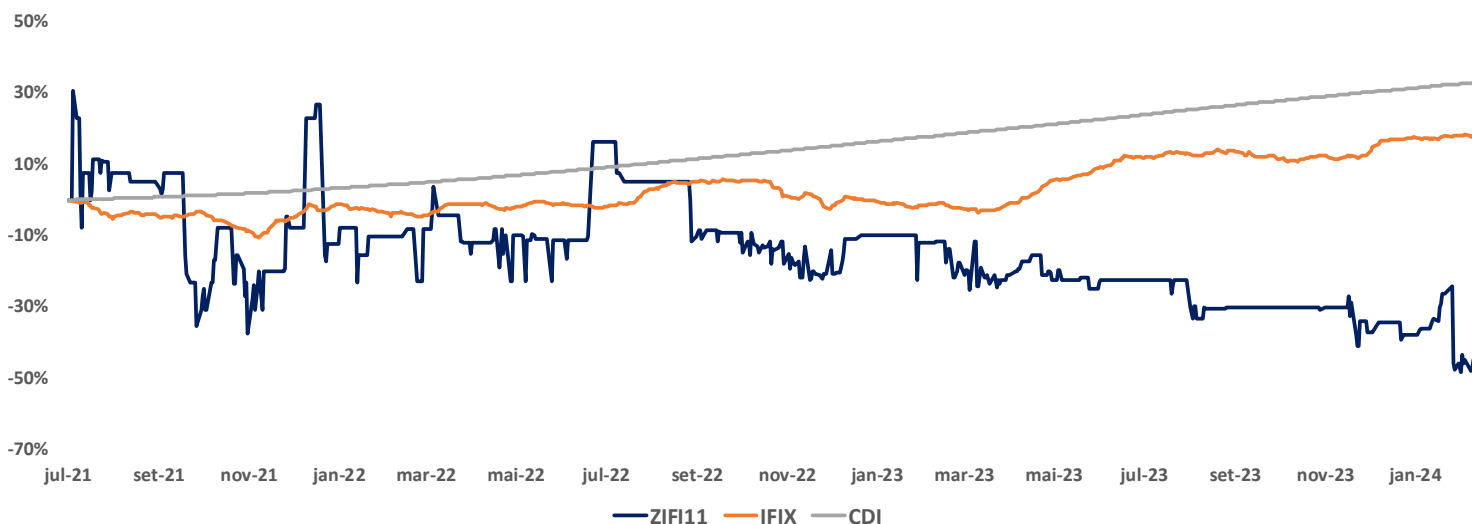
The screenshot displays the 'Planos' (Plans) section of the Cortel São Paulo website. At the top left is the Cortel São Paulo logo. On the top right, there are two buttons: 'Simulador' (Simulator) and 'Área do cliente' (Client Area). The main heading is 'Planos'. Below it, a descriptive text reads: 'Em 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 and a 'saiba +' button. The plans are:

Plano	Valor Mensal	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.

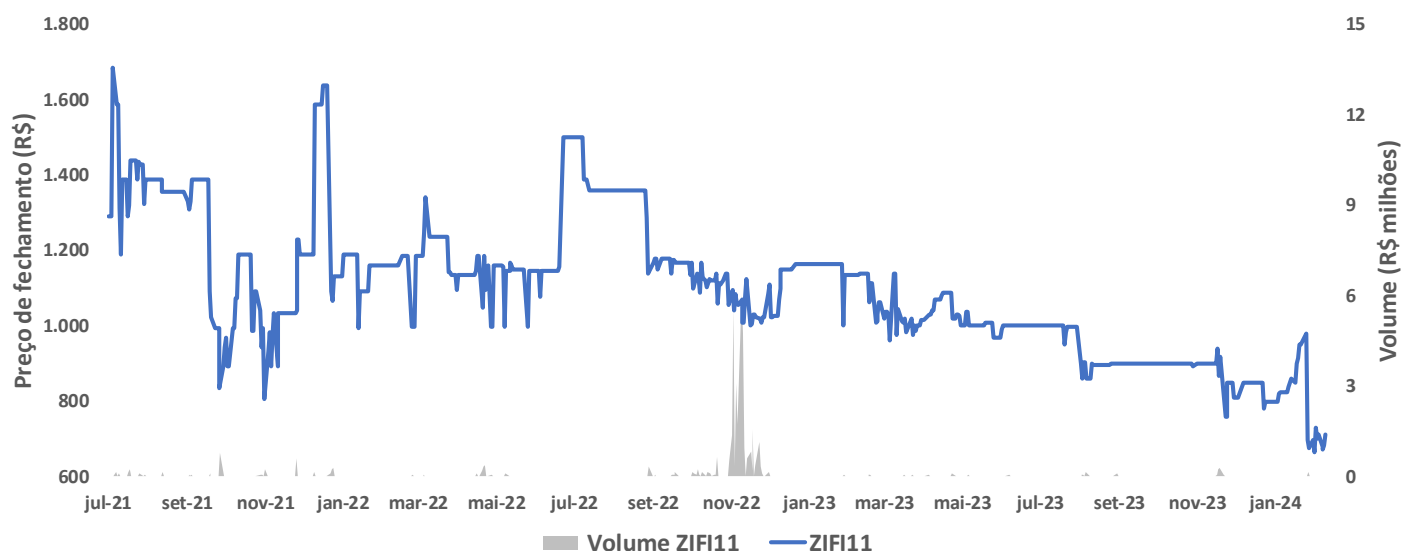
Comparativo de Rentabilidade

	fev/24	2024	12M	Desde Início*
ZIFI11	-15,48%	-16,37%	-37,50%	-45,00%
IFIX	0,79%	1,47%	19,64%	18,32%
CDI	0,80%	1,78%	12,74%	32,98%



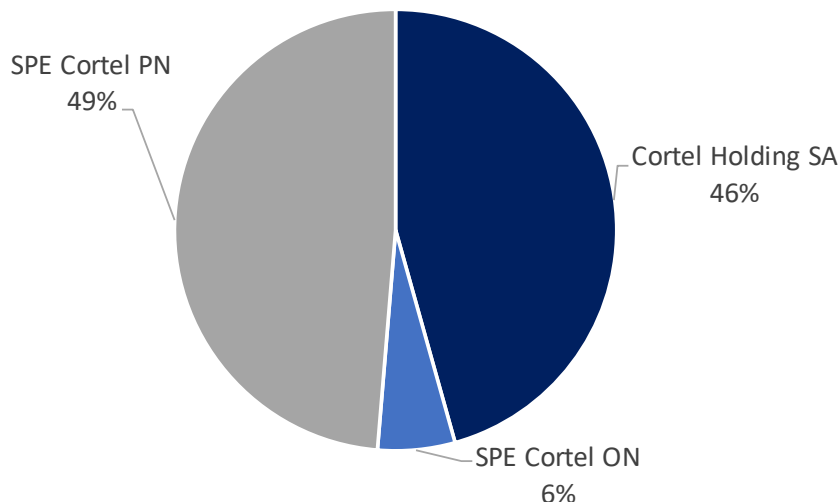
Negociação e liquidez

Negociação ZIFI11	fev/24
Volume total (R\$)	277.540
Volume médio diário (R\$)	15.419
Participação em pregões	95%



*Data de início base: 20/07/2021

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.

A Companhia conta com ativos estrategicamente localizados em áreas de maior poder aquisitivo, garantindo maior previsibilidade e recorrência de receita em seus produtos e serviços.

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 3,41% da Cortel.

Consórcio Cortel SP ON e PN

O Consórcio Cortel é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) e foi criado com o intuito de realizar a administração da concessão do bloco II do município de São Paulo, que contempla os cemitérios: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

O fundo conta com uma participação de 15% das ações ordinárias e de 14,61% das ações preferenciais da SPE. Além disso a Cortel, investida do fundo, conta com uma participação de 40% das ações ordinárias e 35,26% das ações preferenciais.



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