



Zion Capital FII

ZIFI11

Relatório Mensal

Abril 2023

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\$ 44.136.927,25

Valor Patrimonial por Cota

R\$ 1.209,15400168

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.br

Principais Destaques

Rentabilidade no mês
2,39%

Rentabilidade 2023
-6,96%

Cota de fechamento a
mercado no mês
R\$1.069,99

Rentabilidade Desde início
-17,11%

Comentário do Gestor

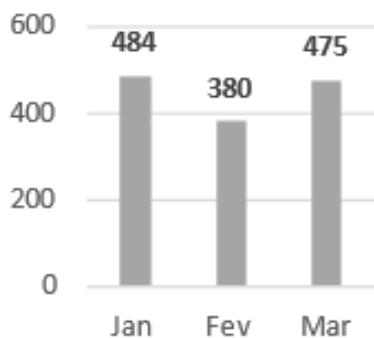
No exterior o Fed elevou em sua última reunião no dia 03 de maio a taxa de juros norte-americana em 0,25% com isso sua economia passa a ter um juro no intervalo de 5% a 5,25%, a decisão já era esperada pelo mercado. O comunicado sugeriu que o ciclo de aumento de juros deva ser pausado na próxima reunião que acontece em junho. O Banco Central Europeu no dia seguinte a decisão do Fed optou por elevar sua taxa de juros em 0,25%, com isso sua taxa de juros passou a ser de 3,25%.

No Brasil o Copom decidiu manter a taxa de juros em 13,75% considerando que a manutenção da taxa condiz com a sua estratégia de que a inflação convirja para ao redor da meta no ano de 2024. Também afirmou que a proposta do arcabouço fiscal juntamente com a reoneração dos combustíveis contribuiu para uma redução da incerteza da política fiscal.

Cortel

No primeiro trimestre do ano a Cortel apresentou os seguintes resultados em suas vendas:

Venda de contratos



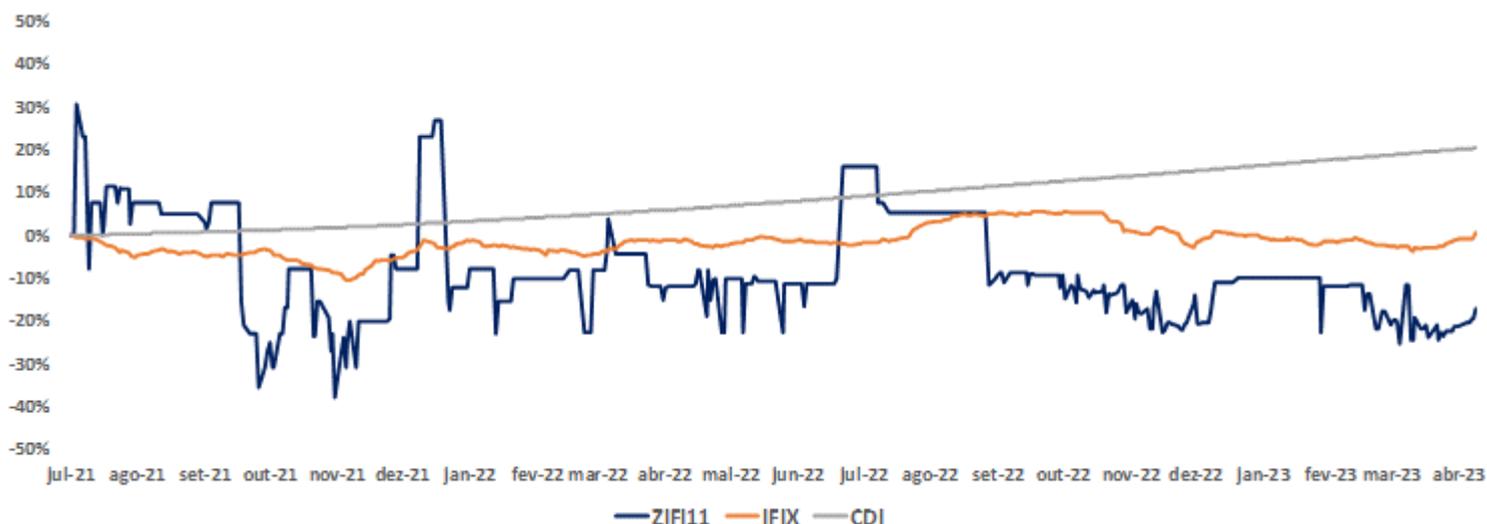
2023	Jan	Fev	Mar	2023
Terra Santa	86	50	54	190
S. Hilaire	51	54	73	178
S. Vicente	58	53	63	174
Cristo Rei	55	48	63	166
S. Francisco	56	39	49	144
Colina	51	44	40	135
Cedam	47	28	47	122
São José	41	33	47	121
Girassóis	39	31	39	109
Cortel	484	380	475	1339

Ticket médio na venda de contratos

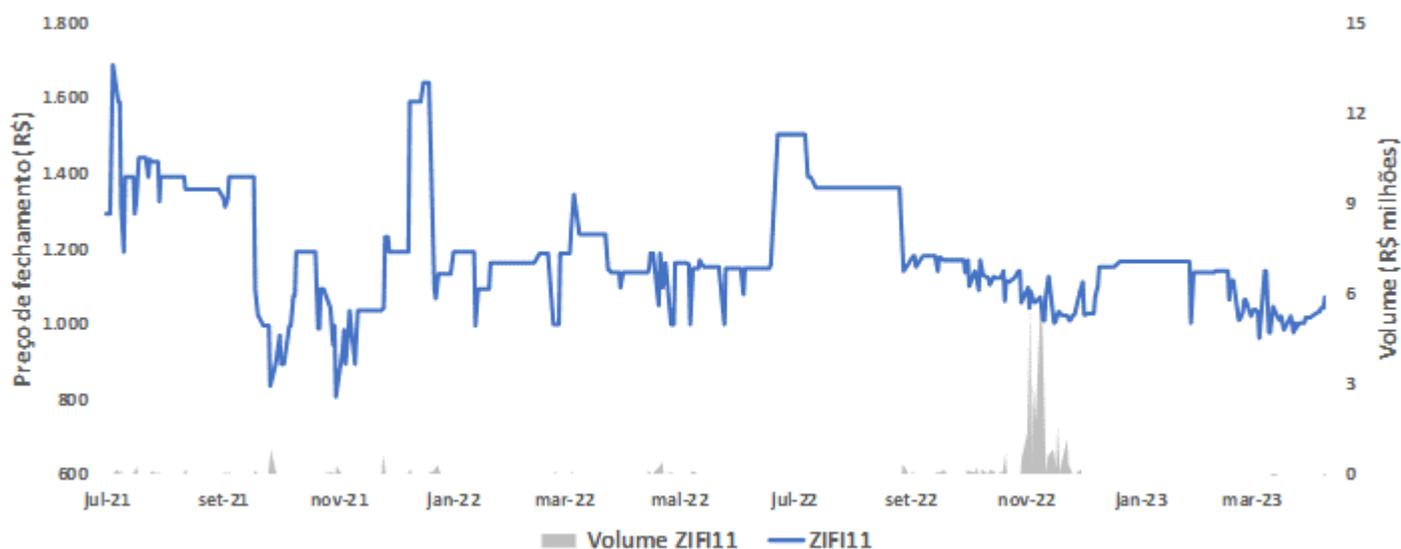
2023	Jan	Fev	Mar
Girassóis	R\$ 15.507	R\$ 14.818	R\$ 15.078
S. Francisco	R\$ 15.532	R\$ 13.684	R\$ 14.831
Cedam	R\$ 12.095	R\$ 14.203	R\$ 12.445
S. Vicente	R\$ 11.675	R\$ 11.296	R\$ 11.532
Terra Santa	R\$ 10.377	R\$ 10.612	R\$ 10.462
Cristo Rei	R\$ 10.080	R\$ 10.478	R\$ 10.829
S. Hilaire	R\$ 9.851	R\$ 9.822	R\$ 10.089
Colina	R\$ 9.911	R\$ 9.646	R\$ 9.893
São José	R\$ 9.429	R\$ 9.544	R\$ 9.560
Cortel	R\$ 11.490	R\$ 11.297	R\$ 11.484

Comparativo de Rentabilidade

	abr/23	2023	12M	Desde Início*
ZIFI11	2,39%	-6,96%	-5,87%	-17,11%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,89%	0,65%
CDI	0,92%	4,20%	13,57%	20,43%

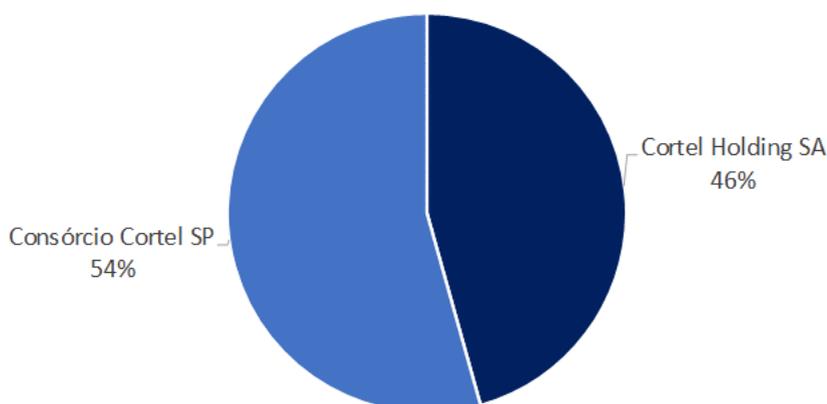


Negociação ZIFI11	abr/23
Volume total (R\$)	229.080
Volume médio diário (R\$)	17.622
Participação em pregões	72%



*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 13,24% das ações preferenciais da SPE. Além disso a Cortel, investida do fundo, conta com uma participação de 40% tanto nas ações ordinárias quanto nas preferenciais.



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

Avenida Horácio Lafer, 160 – 2º andar (conj. 21)
Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil
CEP 04538-080