



Zion Capital FII

ZIFI11

Relatório Mensal

Novembro 2022

**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

47.360

Patrimônio Líquido

R\$ 56.078.891,02

Valor Patrimonial por Cota

R\$ 1.184,09820565

Número de Cotistas

70

Taxa de Administração

1,0% 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 Novembro
-10,04%

Rentabilidade 12 meses
-2,35%

Cota de fechamento a
mercado 30/11/2022
R\$1.008,48

Rentabilidade Desde início
-21,88%

Comentário do Gestor

O Produto Interno Bruto (PIB) dos Estados Unidos apresentou um crescimento de 2,9% no terceiro trimestre de 2022, maior do que a mediana das previsões de 2,7%, em base anualizada. Destaque para aumento no consumo e redução nas importações.

O índice de preços de gastos com consumo (PCE) dos Estados Unidos apresentou uma alta de 0,3% na variação mensal de outubro contra setembro. Já o núcleo do PCE, que exclui variações de energia e alimentos, ou seja, itens mais voláteis, apresentou um aumento de 0,2% no período acima.

O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil cresceu 0,4% no terceiro trimestre de 2022 frente ao segundo, resultado este que ficou abaixo da mediana, que tinha expectativa de alta de 0,6%. Destaque positivo para o PIB de serviços que cresceu 1,1% e o PIB da indústria que cresceu 0,8%. Por outro lado, o PIB agrícola apresentou uma retração de 0,9%.

A taxa de desemprego no Brasil caiu para 8,3% no trimestre móvel, encerrado em outubro de acordo com a Pnad. O resultado ficou abaixo da mediana das expectativas que apontava uma taxa de 8,5%. No entanto, é o menor resultado para um trimestre encerrado em outubro desde 2014. Destaque para o aumento de 2,3% no número de trabalhadores sem carteira assinada, em relação ao trimestre anterior.

Fato relevante:

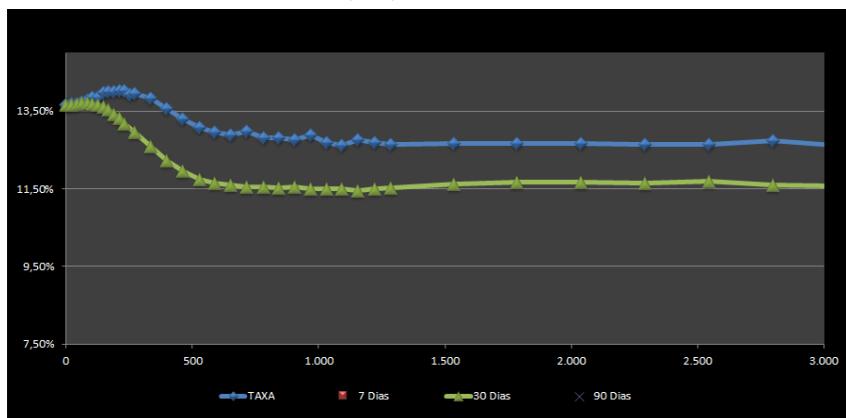
No dia 22 de Novembro de 2022, foi publicado [um fato relevante](#) confirmando a assinatura definitiva do contrato de concessão com o município de São Paulo por parte da SPE Cortel SP S.A. O fundo terá participação indireta de 40% na SPE Cortel via participação de 3,41% na Cortel Holding S.A., e 15% via participação direta. O início da execução do Procedimento Licitatório ocorrerá após a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, onde o poder concedente divulgará a data de início.

Comentário do Gestor

No mês de novembro, após a definição do presidente eleito, o mercado apresentou forte volatilidade devido a incertezas com relação aos seguintes assuntos: a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) da Transição, o plano de governo e a indefinição com relação aos novos ministros.

Com isso, diversos índices acabaram sofrendo negativamente em novembro. O dólar apresentou valorização de 0,70% no mês, Ibovespa e IFIX apresentaram queda de 3,06% e 4,15% respectivamente e a curva de juros apresentou uma abertura expressiva em todos os seus vértices. Abaixo apresentamos um gráfico evidenciando a curva de juros atual comparada a 30 dias atrás. A abertura na curva de juros ocasiona em uma queda no preço dos ativos, uma vez que os retornos da renda variável, com risco, começam a ter dificuldade em acompanhar ou superar os retornos da renda fixa.

Curva de Juros data base: 30/11/2022



Fonte: Broadcast

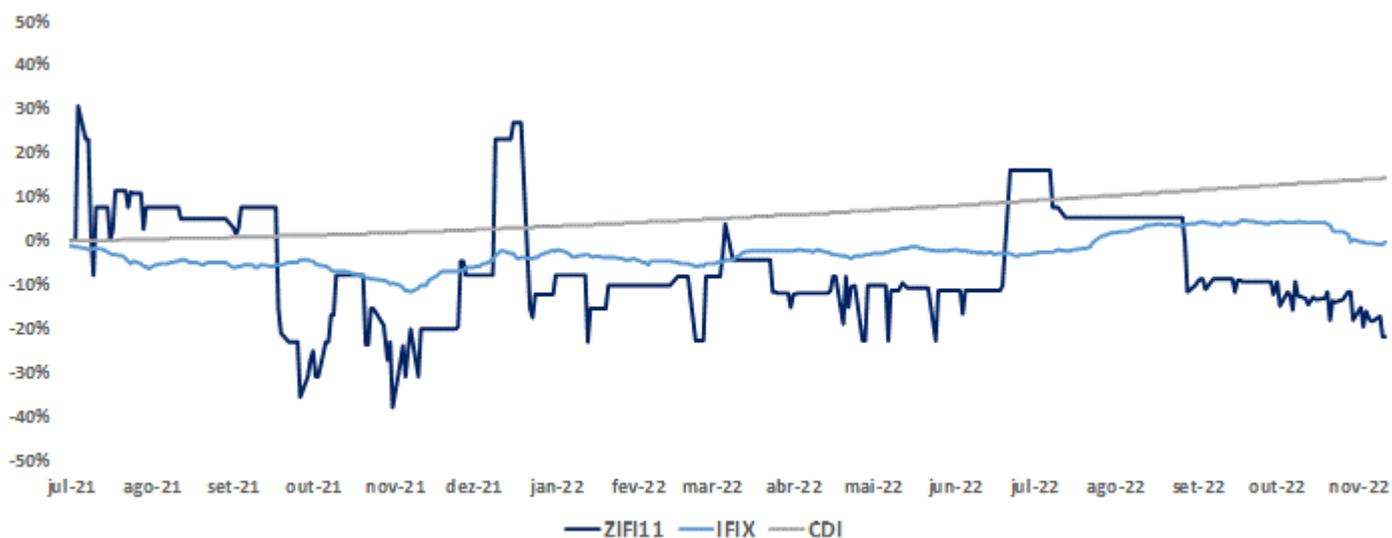
O fundo apresentou no mês de novembro um volume mensal de R\$ 25 milhões em sua negociação no mercado secundário, acreditamos que a causa principal foi a divulgação do [fato relevante](#) feito pelo fundo no dia 22 de novembro.

Ressaltamos que o setor de *death care* é bastante resiliente e que a tese, de longo prazo, se beneficiará com o envelhecimento da população. Seguimos vislumbrando oportunidades para consolidar o setor em todo o Brasil.

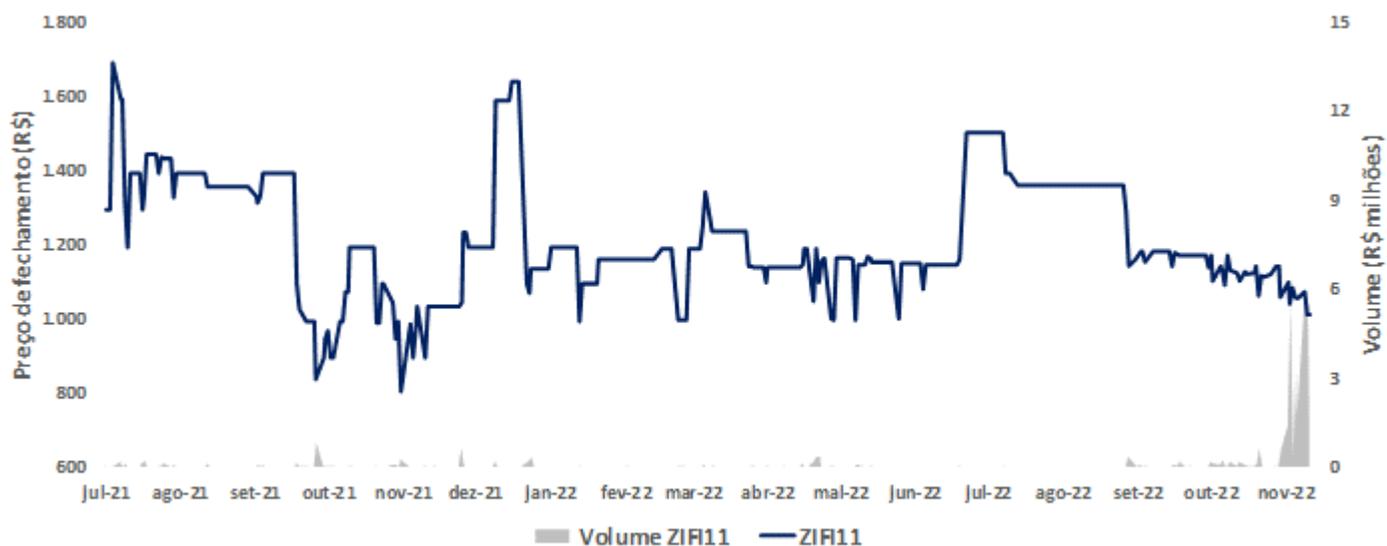
Comparativo de Rentabilidade

	nov/22	2022	12M	Desde Início*
ZIFI11	-10,04%	-36,49%	-2,35%	-21,88%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	0,97%
CDI	1,02%	11,12%	11,97%	14,30%

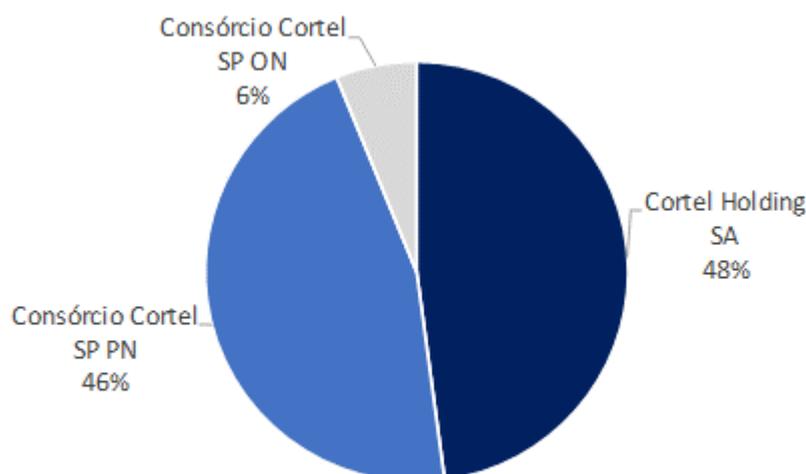
*Data de início base: 20/07/2021



Negociação ZIFI11	nov/22
Volume total (R\$)	25.428.685
Volume médio diário (R\$)	1.338.352
Participação em pregões	95%



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.



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

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