



Brazilian Graveyard and Death Care Services FII

CARE11

Relatório Mensal

Novembro 2023

Características Gerais

Objetivo do Fundo

Fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo principal a aplicação de seus recursos em investimentos de natureza imobiliária, dentre eles 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\$ 295.943.333,29

Valor Patrimonial por Cota

R\$ 8,2902032

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 TVM Gestão Ativa

Informações

contato@zioninvest.com

Principais Destaques

Rentabilidade no mês
3,68%

Rentabilidade 2023
-50,00%

Cota de fechamento a
mercado do mês
R\$ 1,41

Rentabilidade 12 meses
-56,21%

Comentário do Gestor

O PIB do Estados Unidos cresceu 5,2% no terceiro trimestre de 2023, segundo estimativas divulgadas pelo BEA. O Indicador superou as expectativas do mercado que era de um avanço de 5%.

O PIB do Brasil no terceiro trimestre apresentou alta de 0,1% de acordo com o IBGE. Com isso considerando de janeiro a setembro o PIB apresentou alta de 3,2%. Destaque para os setores de indústria e serviços ambos com uma alta de 0,6%, por outro lado a agropecuária caiu 3,3%. As estimativas esperadas pelo mercado era um recuo de 0,2%.

O IPCA-15 em novembro apresentou uma alta de 0,33%. Destaque para a alta em alimentação que contribuiu com 0,17% ao índice. Com isso no ano o IPCA-15 acumula alta de 4,30% e nos últimos 12 meses alta de 4,84%.

Terra Santa Cemitério Parque (“Terra Santa”)

No mês de dezembro foi publicado [fato relevante](#) sobre a troca de ações do cemitério Parque Terra Santa entre o fundo e a Cortel por ações de Cortel. Mais detalhes no corpo do relatório.

Jazigos - Cemitério Morumbi

Início do desinvestimento do ativo pelo fundo, mais detalhes no corpo do relatório.

Cortel Holding S.A. (“Grupo Cortel”)

No mês de dezembro foi publicado [fato relevante](#) sobre a troca de ações do cemitério Parque Terra Santa entre o fundo e a Cortel por ações de Cortel.

Em São Paulo estamos realizando melhorias na estrutura das agências funerárias.

Mais detalhes no corpo do relatório.

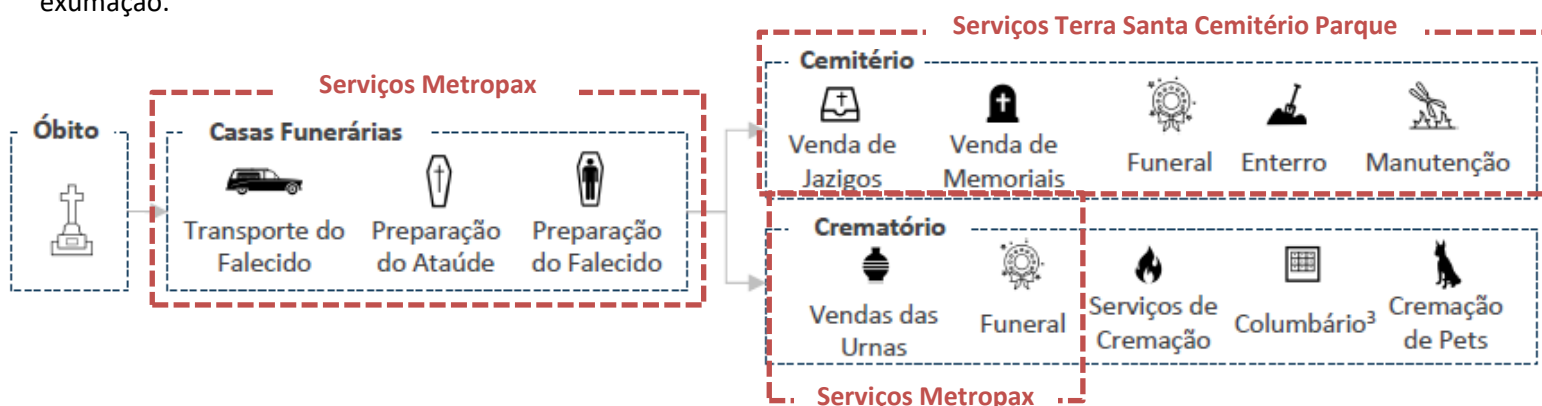
TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE

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. 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.

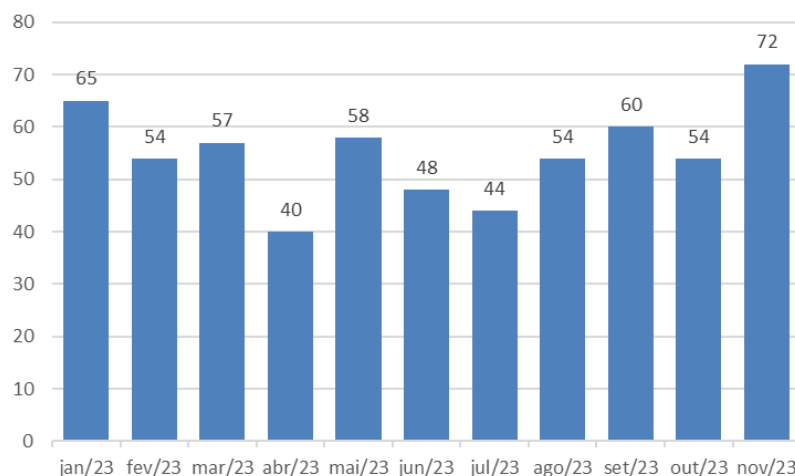
No dia 7 de dezembro, o fundo concretizou uma troca de ações com o Grupo Cortel, transferindo uma parcela do percentual da participação societária que detinha no Terra Santa, para o Grupo Cortel, mediante a conferência de ações do Terra Santa pela subscrição de novas ações emitidas pelo Grupo Cortel (fato relevante publicado no dia 07 de dezembro de 2023). Com essa transação, o fundo passou a deter uma participação no capital social de 26,45% do cemitério Parque Terra Santa e de 24,30% do Grupo Cortel.

O fundamento dessa negociação surgiu após a Cortel adquirir a Metropax, uma empresa de planos funerários com presença significativa na região metropolitana de Belo Horizonte. Como sócia do Cemitério Parque Terra Santa, a Cortel busca melhorar a sinergia de sua estrutura, por meio da verticalização da operação funerária e cemiterial nessa região.

A verticalização se dá pela soma dos serviços oferecidos entre Terra Santa e Metropax, exemplificando: além da venda de planos funerários, o Grupo Metropax realiza grande parte dos serviços funerários na região metropolitana de Belo Horizonte, que contempla transporte do falecido, preparação do ataúde, preparação do falecido, venda de urnas e funerais. Já o Cemitério Terra Santa oferta jazigos, memoriais, columbário, funerais e outros serviços como enterro e exumação.



Vendas de Jazigos no Cemitério Terra Santa - 2023



CORTEL HOLDING S.A.

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 reconhecido 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.

TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE

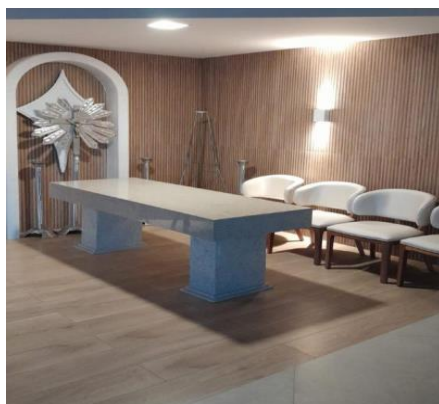
O Fundo participou de aumento de capital do Grupo Cortel, através da subscrição e integralização de 604.596 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, mediante a conferência de 6.853.574 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A. no valor total de R\$ 40.547.211,48.

CORTEL SÃO PAULO

A Cortel SP é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) e foi criada 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 Grupo Cortel Cortel conta com uma participação de 40% das ações ordinárias e 35,26% das ações preferenciais emitidas pela Cortel São Paulo.

Em busca pela modernização da estrutura, e pela melhoria no atendimento e acolhimento aos clientes, as agências funerárias detidas pela Cortel SP do Araçá e Santo Amaro passaram por reformas, abrangendo as salas de velório, recepções e banheiros.

Cemitério e Agência Funerária Santo Amaro



Cemitério e Agência Funerária Araçá



JAZIGOS – CEMITÉRIO DO MORUMBY

O 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. Até outubro de 2023, o fundo possuía 2.872 jazigos no Cemitério do Morumby.

Conforme [fato relevante](#) publicado no 03 de outubro de 2023, o Fundo se obrigou a 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.

Essa obrigação decorre de um acordo celebrado pelo Fundo, visando o desinvestimento dos 2.872 jazigos de sua propriedade.

Além do acordo citado, o fundo contratou a SPE Cortel São Paulo para ajudar na tração das vendas dos jazigos, e além dessa parceria, estão sendo realizadas campanhas de marketing *online* e *offline* visando aumentar o número de vendas. No mês de novembro foram realizadas 8 vendas, a um valor médio de R\$ 28.312,50, a Gestora tem buscado aumentar esse ticket médio, bem como, o número de jazigos comercializados mensalmente. O fundo passa a deter a partir de novembro de 2023, 2.864 jazigos em referido cemitério.

Ações comerciais da Gestora para a venda dos Jazigos Morumby



Panfleto utilizado na campanha de marketing digital e offline

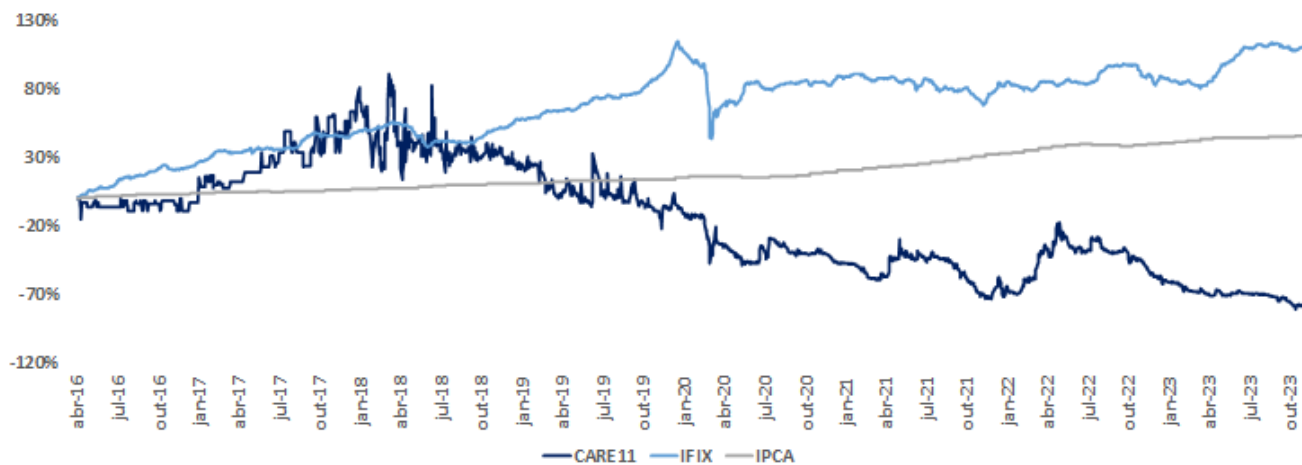


Campanha de marketing offline realizada no feriado de Finados no Cemitério do Morumby, visando a prospecção de novos potenciais interessados.

CARE 11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

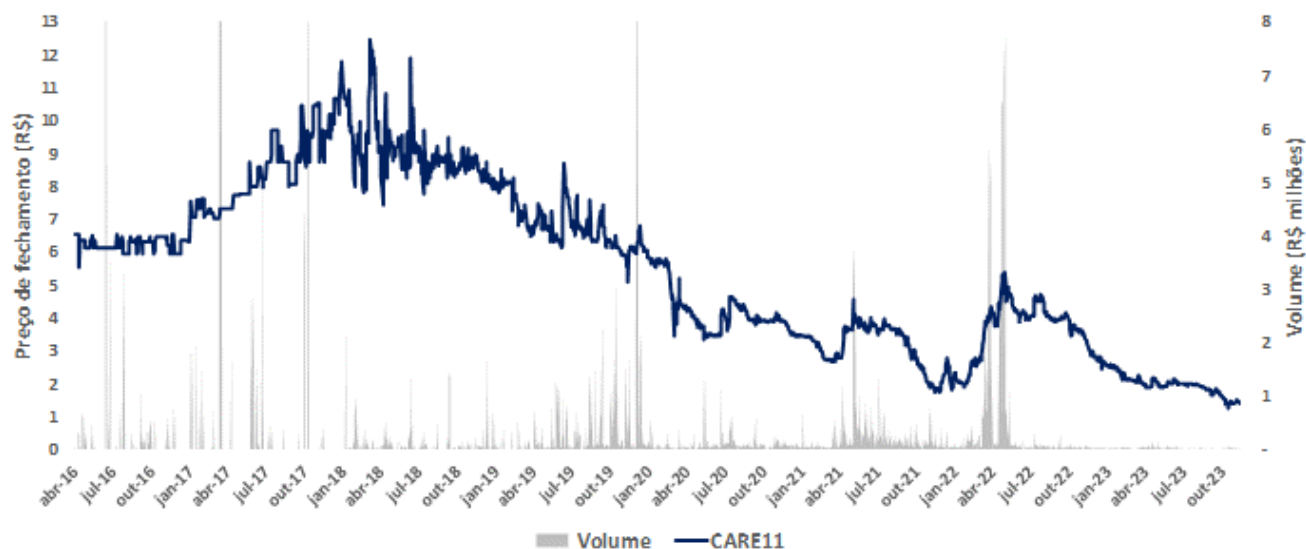
Comparativo de Rentabilidade

	nov/23	2023	12M	Desde Início*
CARE 11	3,68%	-50,00%	-56,21%	-78,41%
IFIX	0,66%	10,79%	10,79%	109,56%
IPCA*	0,33%	4,09%	4,74%	46,15%



Negociação e Liquidez

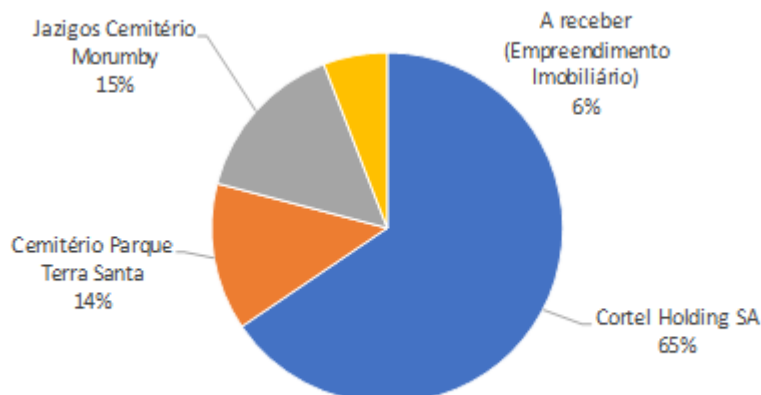
Negociação CARE11	nov/23
Volume total (R\$)	403.679
Volume médio diário (R\$)	20.184
Participação em pregões	100%



*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



Empreendimento imobiliário

Foi efetuada a venda do empreendimento Imobiliário em maio de 2022, conforme [Fato Relevante](#).

O comprador do empreendimento imobiliário segue adimplente cumprindo o cronograma de pagamentos conforme contratado.



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