



Zion Capital FII

ZIFI11

Relatório Mensal

Novembro 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\$ 56.885.721,50

Valor Patrimonial por Cota

R\$ 1.201,62182857

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
0,00%

Rentabilidade 2023
-21,74%

Cota de fechamento a
mercado no mês
R\$ 899,99

Rentabilidade desde o
início
-30,28%

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%.

Cortel

No mês de dezembro a Cortel adquiriu participação no empreendimento Cemitério Parque Terra Santa. Mais detalhes no corpo do relatório.

SPE Cortel

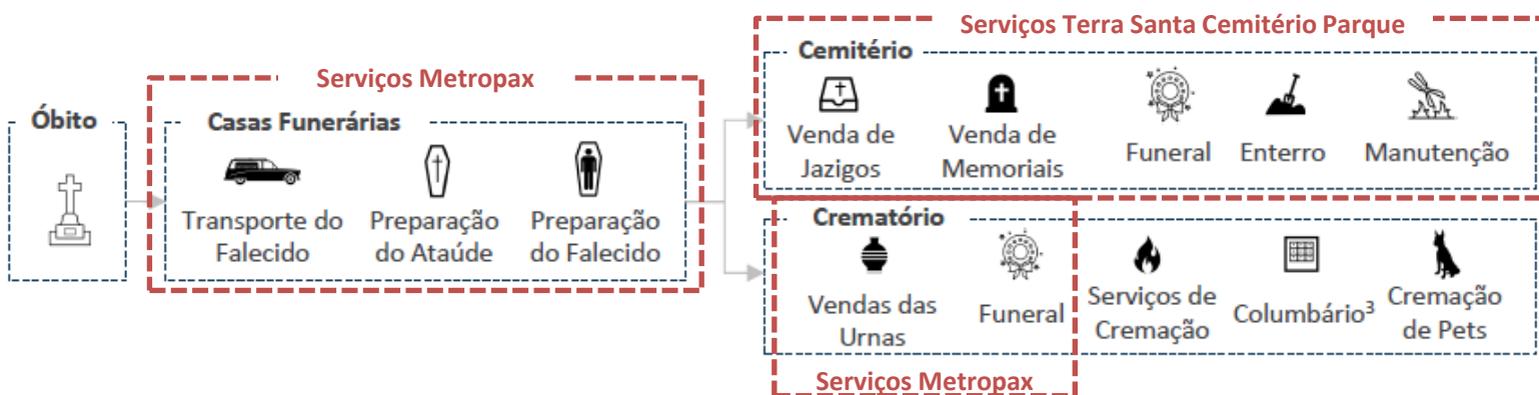
O mês de novembro foi o mês em que a SPE Cortel apresentou seu melhor resultado até agora. Mais detalhes no corpo do relatório.

CORTEL HOLDING S.A. (“ Grupo Cortel”)

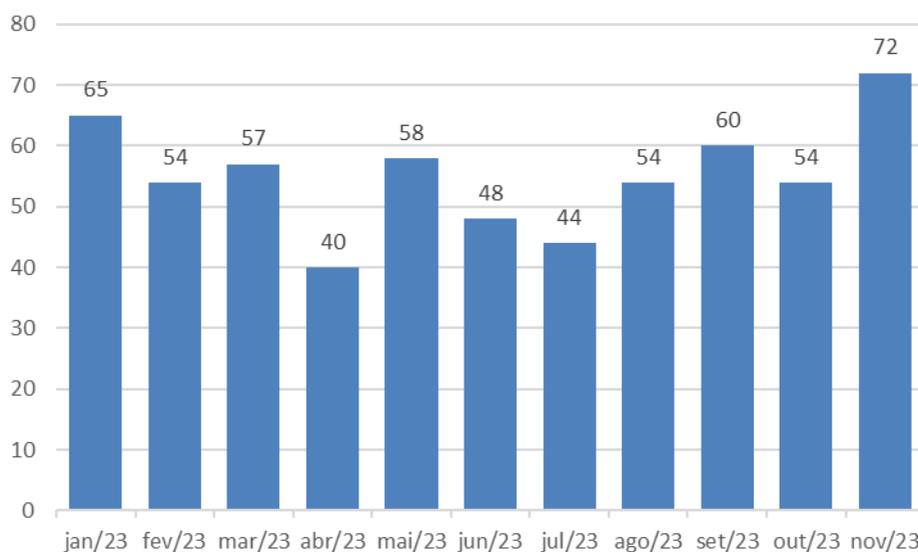
No dia 7 de dezembro, a Cortel concretizou a aquisição de uma parcela do Cemitério Parque Terra Santa, situado em Sabará, na região metropolitana de Belo Horizonte/MG, por meio de uma troca de ações, conforme fato relevante publicado no dia 12 de dezembro de 2023. Com essa transação, o Grupo Cortel, que já detinha 4.887 jazigos no empreendimento, reforça sua estratégia de consolidação no setor, incorporando este cemitério ao seu diversificado portfólio.

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



SPE CORTEL SÃO PAULO (“Cortel SP”)

O mês de novembro, mesmo com 3 feriados no município de São Paulo, foi marcado pelo maior faturamento do ano da Cortel SP, atingindo aproximadamente R\$ 5.600.000,00, representando uma alta de 25% em relação ao faturamento do mês anterior. Houve também um expressivo aumento no ticket médio das vendas de serviços funerários.

Os esforços e investimentos em marketing digital e offline contribuíram positivamente para esses números. Esses investimentos somaram pouco mais de R\$ 300.000,00 no mês. No marketing offline, destaque para a campanha do cartão SOS Funeral, que contemplou os clientes com R\$ 500,00 de desconto.

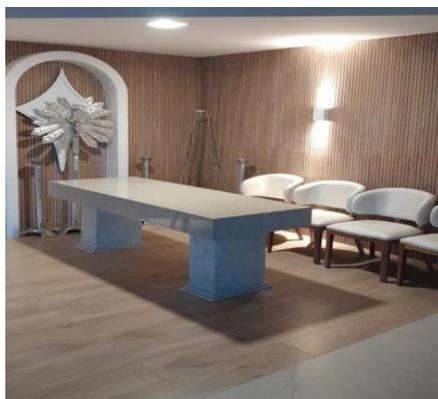
Na frente de operações, destaque para ajustes feitos na área de logística, que resultaram em vendas bem sucedidas de ornamentações elaboradas nos prazos contratados.

A estratégia da companhia está focada no aumento da eficiência operacional, comercial, e na criação de novas campanhas de marketing, em busca de melhores resultados.

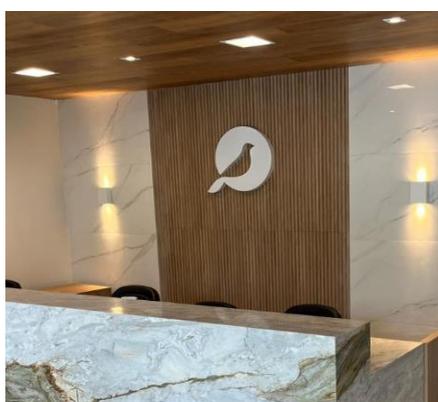
Em busca pela modernização da estrutura, e pela melhoria no atendimento e acolhimento aos clientes, as agências funerárias detidas pela Cortel SP, localizadas nos Araçá, e Santo Amaro passaram por reformas, abrangendo as salas de velório, recepções e banheiros.

Benfeitorias realizadas nos ativos da Cortel SP

Cemitério e Agência Funerária Santo Amaro



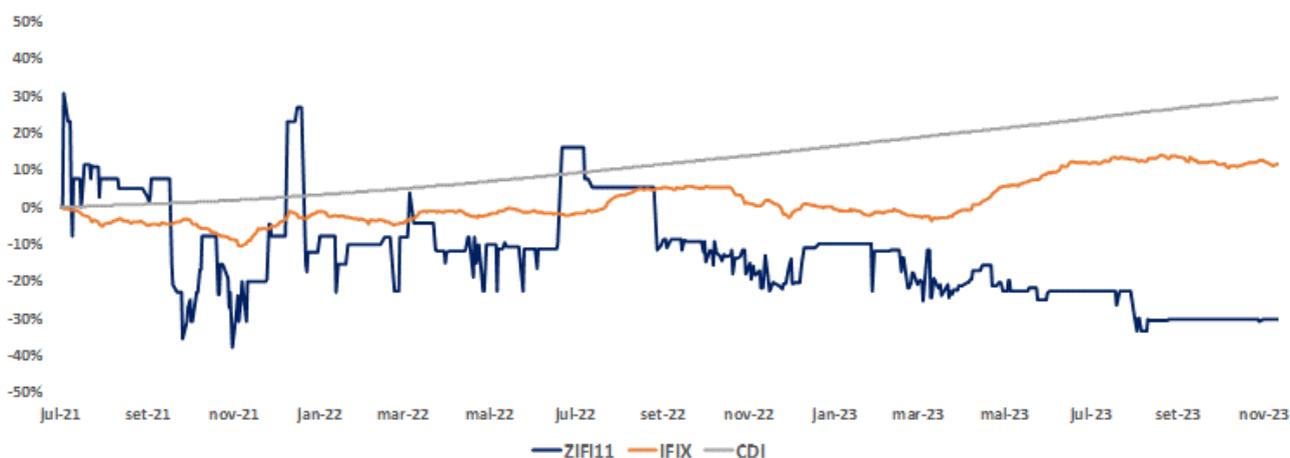
Cemitério e Agência Funerária Araçá



ZION CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

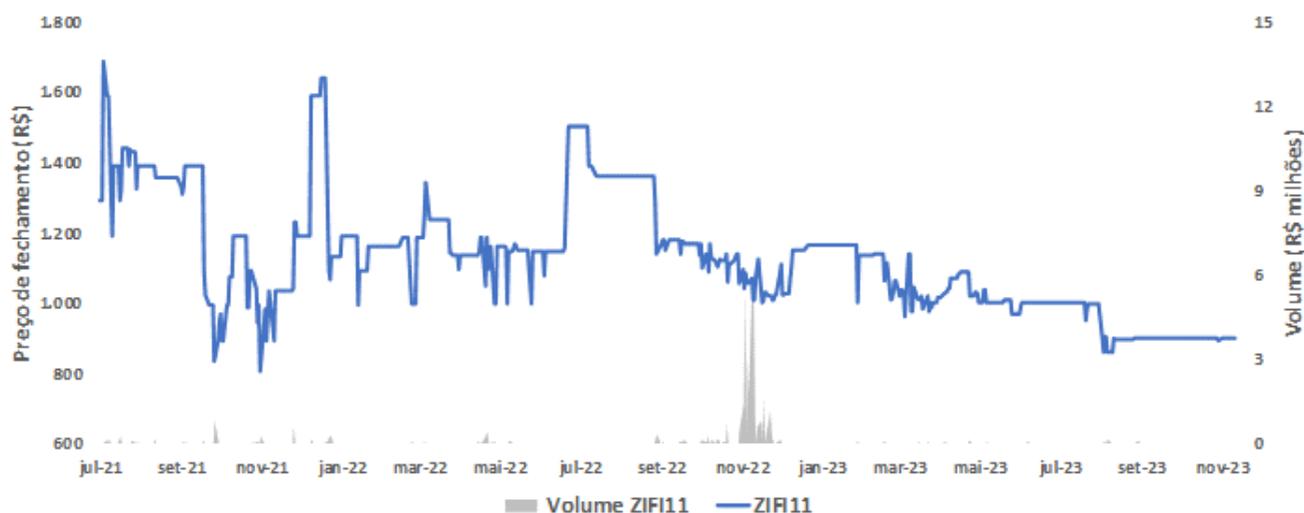
Comparativo de Rentabilidade – ZIFI11

	nov/23	2023	12M	Desde Início*
ZIFI11	0,00%	-21,74%	-10,76%	-30,28%
IFIX	0,66%	10,79%	10,79%	11,86%
CDI	0,92%	12,04%	13,30%	29,50%



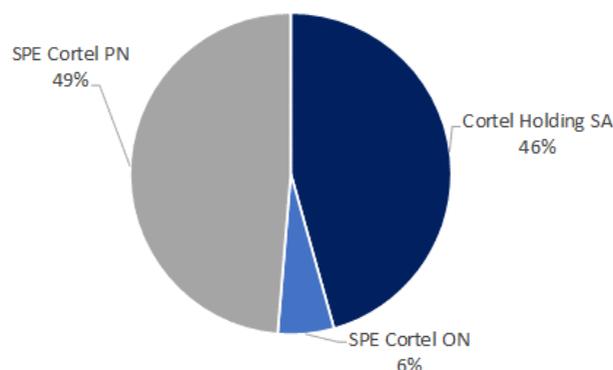
Negociação e Liquidez

Negociação ZIFI11	nov/23
Volume total (R\$)	59.998
Volume médio diário (R\$)	15.000
Participação em pregões	20%



*Data de início base: 20/07/2021

Composição da Carteira– ZIFI11



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 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 3,23% da Cortel.

Para maiores informações, acesse: <https://cortel.com.br/>

Cortel SP – ações ON e PN

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

Para maiores informações, acesse: <https://cortelsp.com.br/>



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