



Brazilian Graveyard and Death Care Services FII

CARET1

Relatório Semestral

2º Semestre 2022

PERFIL DO FUNDO

O Fundo detém em seu portfólio 20,28% (vinte vírgula vinte e oito por cento) do capital social (“equity”) da Cortel Holding S.A. (“Cortel”), empresa pioneira e líder no setor de *death care* brasileiro. A Cortel, ao longo de seus mais de 59 anos de história, criou diversos relacionamentos em toda a sua cadeia de serviços e produtos, e, recentemente, atenta a uma oportunidade de consolidação do setor, passou a mapear oportunidades de investimento que acrescentariam ao seu portfólio, não apenas ativos e serviços, mas também inteligência de mercado, com o propósito de reverberar positivamente sua linha de negócios atual e acelerar ainda mais seu crescimento.

Além disso, o Fundo possui, atualmente, 2.872 (dois mil oitocentos e setenta e dois) jazigos no Cemitério do Morumby (“Jazigos Morumby”) localizado na cidade de São Paulo. Por fim, o fundo possui 52,90% (cinquenta e dois vírgula noventa por cento) do capital social do Cemitério Terra Santa (“Terra Santa”), ativo localizado na cidade de Sabará – MG.

INFORMAÇÕES GERAIS

Patrimônio líquido do Fundo*	R\$ 299.474.133,87	Taxa de Performance
Valor da cota patrimonial*	R\$ 8,372234	20% do que exceder o IPCA + 7% a.a
Valor da cota a mercado*:	R\$ 2,82	Gestor
Quantidade de cotas*:	35.769.919	Zion Gestão de Recursos Ltda.
CNPJ	13.584.584/0001-31	Administrador
Data de início do Fundo	Dezembro/2011	Trustee DTVM
Data de início das negociações	Dezembro/2011	Custodiante
Taxa de Administração	1,7% ao ano sobre o PL	Trustee DTVM.

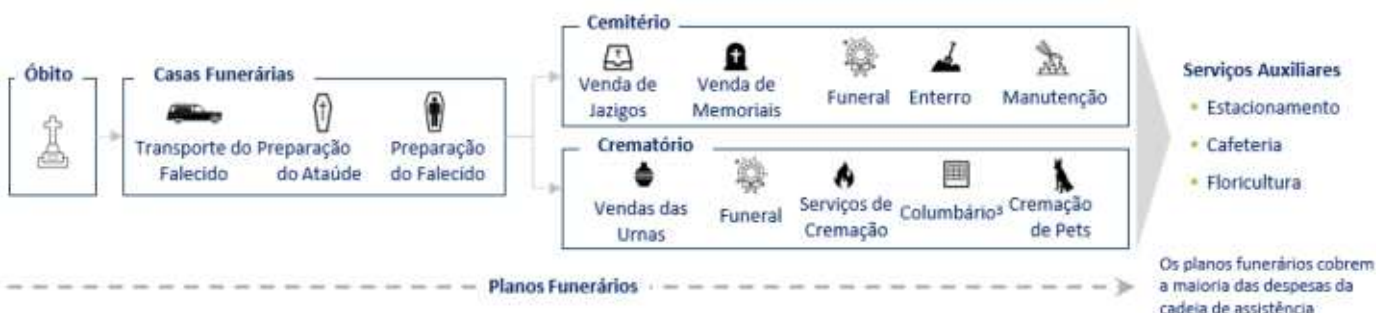
* Valores com referência na data de 30/12/2022

OBJETIVO DO FUNDO

Fundo imobiliário híbrido com gestão ativa. Tem como objetivo realizar investimentos em participações de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, predominantemente no setor *death care*, buscando realizar uma consolidação setorial.

Mercado *Death Care*

A estrutura do setor de *Death Care* é composta por três segmentos principais: casas funerárias, cemitério/crematório e plano funerário - os preparativos para o funeral são feitos antes do óbito (preventiva) ou no dia da partida (imediate).



O início do processo ocorre com o óbito, do qual pode seguir dois fluxos:

- Parentes do falecido recorrem ao plano funerário previamente contratado para que possa realizar o serviço da casa funerária: transporte do falecido, preparação do ataúde e a preparação do falecido. Com a preparação realizada o falecido pode seguir dois possíveis caminhos: sepultamento ou cremação.
- Parentes do falecido contratam uma casa funerária para realizar o transporte e preparação do falecido e o cemitério ou crematório de acordo com o procedimento adotado.

Produtos e Serviços



CEMITÉRIOS

- Jazigos
- Caixa Ossuária
- Aluguel de jazigos
- Jazigos verticais
- Columbários



CREMATÓRIOS

- Venda de urnas
- Columbários
- Caixa Ossuária



PLANOS FUNERÁRIOS

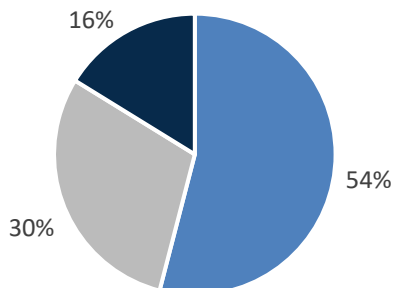
- Compra previdenciária dos jazigos
- Caixa Ossuária
- Columbário



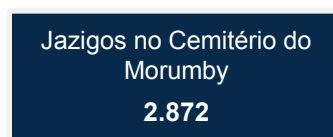
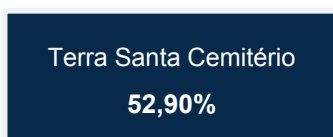
RECEITAS FUNERÁRIAS ADICIONAIS

- Taxa de Manutenção
- Aluguel de sala de velório
- Cerimoniais
- Exumação | Inumação

Composição da Carteira

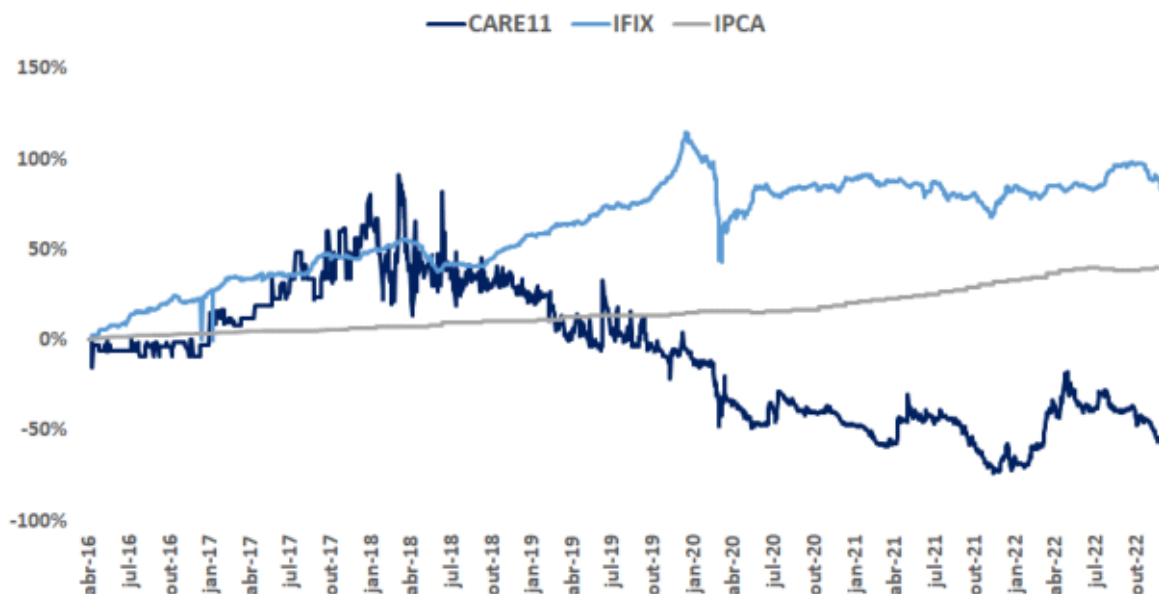


■ Cortel Holding SA ■ Cemitério Terra Santa ■ Jazigos Cemitério Morumby



Comparativo de Rentabilidade

Retorno Total	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	12M	Desde início
CARE11	10,34%	-11,11%	-2,21%	-5,01%	-15,04%	-12,42%	1,81%	-56,81%
IFIX	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%	89,15%
IPCA	-0,68%	-0,36%	-0,29%	0,59%	0,41%	0,62%	6,56%	40,41%



FATOS RELEVANTES 2022

GRUPO CORTEL

PRIMEIRO CRI DO SETOR DEATH CARE - R\$ 190 MM

No começo do ano, a Cortel levantou o 2ª tranche do seu CRI (Certificado de Recebíveis imobiliários) no valor de R\$ 100 milhões, aumentando a sua dívida para o valor de R\$190 milhões, a fim de ter captações com o objetivo de continuar o processo de consolidação do setor e investir em seus ativos.

COMPRA DE PARTICIPAÇÃO – GRUPO VALE DO CERRADO

No dia 4 de fevereiro de 2022, a Cortel aumentou a sua participação na CPG Empreendimentos, controladora do Cemitério Vale do Cerrado, localizado em Goiânia - GO. A aquisição deu-se por um desembolso de um valor aproximado de R\$ 3 milhões, representando 1,84% da empresa.

A partir da presente data, a Cortel passou a ser titular do montante de 37,83% do *equity*, representadas pelo total de 771.696 ações do capital social votante da CPG Empreendimentos.

COMPRA DE PARTICIPAÇÃO – INVITA PARTICIPAÇÕES E SEGUROS SCP

No dia 14 de setembro de 2022 a Cortel adquiriu a participação de 10,09% na empresa Invita Seguros SCP.

No dia 29 de setembro de 2022, a Cortel adquiriu a participação de 10,10% na empresa Invita Participações.

O objetivo nas aquisições é o de atuar junto às empresas do mercado do luto com foco nos benefícios em vida para seus clientes (*Life Care*).

CONSÓRCIO LICITAÇÃO DE SP

No dia 27 de julho de 2022, foi publicado [um fato relevante](#) onde a Cortel Holding SA, detentora de 40% do consórcio Cortel São Paulo, consagrou-se vencedora do bloco 02 da concessão de cemitérios e funerárias de São Paulo. O bloco apresentou valor de outorga fixa mínima de R\$ 170,239 milhões e foi oferecida R\$ 200,241 milhões.

O consórcio terá o direito de concessão dos serviços de gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão durante o período de 25 anos. O bloco 02 é composto pelos cemitérios: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

No dia 10 de Outubro de 2022, foi publicado [um fato relevante](#) confirmando o pagamento feito ao município de São Paulo de R\$ 200,241 milhões por parte da SPE Cortel SP S.A., da qual a Cortel Holding S.A, investida do fundo, é detentora de 40% das ações ordinárias. A expectativa é de que a assinatura ocorra até o final de outubro.

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 20,28% na Cortel Holding S.A.. 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.

No dia 07 de março de 2023, a SPE Cortel passou a administrar a licitação dos cemitérios do bloco 02.

GRUPO CORTEL

Amazonas

1 Cemitério

Rio de Janeiro

1 Cemitério
1 Crematório

Rio Grande do Sul

6 Cemitérios
1 Crematório Pet
1 Plano Funerário
4 Crematórios
1 Casa Funerária

São Paulo

6 Cemitérios
1 Plano Funerário

Goiás

1 Cemitério
1 Crematório
1 Crematório Pet
1 Plano Funerário

Minas Gerais

1 Cemitério
4.887 jazigos
1 Plano Funerário

Paraná

1 Cemitério
1 Crematório



Presença em
7 estados



17 Cemitérios



8 Crematórios



2 Crematórios de animais



17 Agências funerárias



55 Salas de velórios



10 Capelas de cerimônias



2 Capelas históricas



4 Empresas de Planos funerários



3 Contratos exclusivos de gestão



4.887 Jazigos no Terra Santa Cemitério Parque

+7k sepultamentos anuais

+6k cremações anuais

+1.500k m² de área total

+150k total de sepultamentos e cremações

+80k jazigos utilizados

+17k jazigos disponíveis

+500k vidas atendidas por planos funerários



DF Cortel (Ativos)*

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	15.403	38.819	18.317	43.270
Contas a receber	1.508	416	76.113	64.529
Adiantamentos	328	107	1.397	885
Estoques	-	-	1.129	632
Impostos a recuperar	1.205	309	3.291	690
Despesas antecipadas	54	6	1.062	920
Outros valores a receber	-	-	73	107
	18.498	39.657	101.382	111.033
Não Circulante				
Contas a receber	2.304	326	61.575	59.864
Partes relacionadas	18.120	1.995	2.761	46
Depósitos judiciais	-	-	1.925	1.705
Investimentos	405.611	294.512	307.841	186.181
Propriedade para investimentos	30.424	684	96.296	90.266
Imobilizado	66	-	22.552	16.163
Intangível	7.088	23.858	9.774	25.978
	463.613	321.375	502.724	380.203
Total do ativo	482.111	361.032	604.106	491.236

DF Cortel (Passivos + Patrimônio Líquido)*

Passivo e patrimônio líquido

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Circulante				
Fornecedores	351	57	2.987	1.852
Empréstimos e financiamentos	23.284	15.340	33.312	24.440
Salários e encargos sociais	156	20	9.096	2.787
Impostos e contribuições a recolher	907	247	30.034	25.232
Impostos e contribuições - parcelamentos	23	-	1.900	1.433
Receita antecipada	-	-	1.112	1.106
Outros valores a pagar	1.871	8.673	11.859	10.244
	<u>26.592</u>	<u>24.337</u>	<u>90.300</u>	<u>67.094</u>
Não Circulante				
Empréstimos e financiamentos	47.937	87.764	57.488	104.897
Debêntures	192.081	-	192.081	-
Partes relacionadas	2.977	-	1.703	-
Salários e encargos sociais	-	-	642	-
Impostos e contribuições a recolher	-	-	11.660	11.939
Impostos e contribuições - parcelamentos	86	-	4.703	4.596
Impostos e contribuições diferidos	3.849	78	10.341	27.694
Obrigações a pagar por planos diversos	84	-	22.345	22.020
Provisão para contingências	-	-	1.369	2.401
Receita antecipada	-	-	976	865
Outros valores a pagar	1.979	2.587	2.883	3.306
	<u>248.993</u>	<u>90.429</u>	<u>306.191</u>	<u>177.718</u>
Patrimônio Líquido				
Capital social	168.251	168.251	168.251	168.251
Reservas de lucros	38.275	78.015	38.275	78.015
	<u>206.526</u>	<u>246.266</u>	<u>206.526</u>	<u>246.266</u>
Participação de não controladores	-	-	1.089	158
	<u>206.526</u>	<u>246.266</u>	<u>207.615</u>	<u>246.424</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>482.111</u></u>	<u><u>361.032</u></u>	<u><u>604.106</u></u>	<u><u>491.236</u></u>

DF Cortel (DFC)*

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo/(lucro) líquido do exercício	(5.279)	(971)	(3.947)	(900)
Ajuste para conciliar o lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com caixa líquido gerado pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	1	-	3.139	2.029
Resultado de equivalência patrimonial	(22.925)	(11.417)	(5.769)	(4.168)
Custo imobilizado alienado	-	-	94	4
Custo investimento baixado	-	-	10	-
Perdas em investimentos	107	-	107	-
Ganhos em investimentos	(82)	-	(82)	-
Juros incorridos	9.149	1.035	9.416	1.713
Varição do valor justo de propriedade para investimento	(11.285)	(248)	(12.219)	1.913
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	53	7	4.511	3.674
Ajustes a valor presente contas a receber	759	116	(122)	(1.143)
Ajustes provisões atuariais	-	-	(2.310)	(199)
Impostos diferidos	3.771	78	5.163	(618)
Provisão (reversão) para contingências	-	-	802	1.748
	(25.731)	(11.400)	(1.207)	4.053
(Aumento)/Diminuição das contas de ativo e passivo				
(+/-) Aumento/redução de contas a receber	(3.882)	(865)	(16.117)	(13.060)
(+/-) Aumento/redução de adiantamentos	(221)	(102)	(418)	(337)
(+/-) Aumento/redução de estoques	-	-	325	(150)
(+/-) Aumento/redução de impostos a recuperar	(896)	(294)	(2.536)	(214)
(+/-) Aumento/redução em despesas antecipadas e outros créditos	(48)	3.552	(108)	3.239
(+/-) Aumento/redução de propriedades para investimentos	(1.682)	23	(2.470)	(925)
(+/-) Aumento/redução em depósitos judiciais	-	-	(156)	(61)
(+/-) Aumento/redução de fornecedores	294	44	(244)	622
(+/-) Aumento/redução de obrigações trabalhistas	136	(13)	4.725	75
(+/-) Aumento/redução de obrigações tributárias	769	180	2.945	835
(+/-) Aumento/redução de receita antecipada	-	-	117	560
(+/-) Aumento/redução de outras obrigações	(7.327)	1.529	43	7.807
(+/-) Aumento/redução com partes relacionadas	(13.148)	(2.187)	(1.035)	112
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(51.736)	(9.533)	(16.136)	2.556
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(-) Aquisição de investimentos	(124.394)	(57.734)	(134.844)	(57.734)
(+) Alienação de investimentos	-	63	-	63
(+) Dividendos recebidos	16.646	25.926	3.075	2.236
(-) Aquisição de imobilizado e intangível	(69)	(9.882)	(5.078)	(12.837)
(-) Alienação de imobilizado e intangível	-	-	127	70
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(107.817)	(41.627)	(136.720)	(68.202)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
(+) Aumento de capital	-	-	-	-
(+) Empréstimos tomados	209.585	87.472	210.601	88.172
(-) Empréstimos pagos	(58.536)	(1.730)	(67.816)	(5.842)
(-) Pagamento de dividendos	(14.912)	(10.000)	(15.050)	(10.008)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	136.137	75.742	127.735	72.322
Redução líquida/(acréscimo) no caixa e equivalentes de caixa	(23.416)	24.582	(25.121)	6.676
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	38.819	14.237	43.439	36.594
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15.403	38.819	18.318	43.270
Redução líquida/(acréscimo) no caixa e equivalentes de caixa	(23.416)	24.582	(25.121)	6.676

DF Cortel (Demonstração do resultado abrangente)*

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo líquido do exercício	(5.279)	(971)	(3.947)	(900)
Itens que não serão reclassificados para o resultado				
Instrumentos Patrimoniais	(19.549)	-	(19.549)	-
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	(24.828)	(971)	(23.496)	(900)
Total do resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	(24.828)	(971)	(24.828)	(971)
Acionistas não controladores	-	-	1.332	71

DF Cortel (Demonstração do Valor Adicionado)*

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita de Serviços	17.181	1.486	163.968	85.646
Outras receitas	116	30	8.175	548
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(53)	(7)	(4.511)	(3.674)
	17.244	1.489	167.632	82.520
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo dos dos serviços vendidos	(481)	(23)	(23.333)	(12.539)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.826)	(8.031)	(23.406)	(21.918)
	(8.307)	(8.054)	(46.739)	(34.457)
Valor adicionado bruto	8.937	(6.565)	120.893	48.063
Depreciação e amortização	(1)	-	(3.140)	(2.029)
Valor adicionado líquido produzido	8.936	(6.565)	117.753	46.034
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	22.925	11.417	5.769	4.168
Receitas financeiras	5.119	869	12.961	12.783
Outras	-	-	-	-
	28.044	12.286	18.730	16.951
Valor adicionado total a distribuir	36.980	5.721	136.483	62.985
Distribuição do valor adicionado	(36.980)	(5.721)	(136.483)	(62.985)
Pessoal				
Remuneração direta	(2.661)	(989)	(43.004)	(23.538)
Benefícios	(52)	-	(5.579)	(2.774)
FGTS	-	-	(2.971)	(1.570)
	(2.713)	(989)	(51.554)	(27.882)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(5.190)	(451)	(34.816)	(19.276)
Estaduais	-	-	(71)	(10)
Municipais	(197)	(48)	(5.928)	(3.193)
	(5.387)	(499)	(40.815)	(22.479)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(33.042)	(4.354)	(37.321)	(7.944)
Aluguéis	-	-	(4.415)	(1.010)
Outras	(1.117)	(850)	(6.325)	(4.570)
	(34.159)	(5.204)	(48.061)	(13.524)
Remuneração de capitais próprios				
Participação de controladores	5.279	971	5.279	970
Participação de não controladores	-	-	(1.332)	(71)
	5.279	971	3.947	899



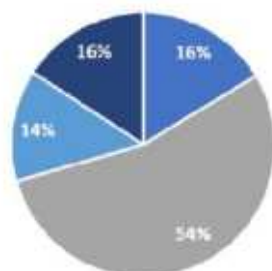
DF Cortel (Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido)*

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Ações em Tesouraria	Avaliação Patrimonial	Reserva Legal	Reserva de Lucros a Realizar	Reserva de Lucros	Lucro (prejuízo) do exercício	Total do Patrimônio Líquido	Participação de não controladores	Total do Patrimônio Líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	48.588	(4.691)	-	3.081	55.215	35.381	-	137.574	95	137.669
Aumento do capital social	119.663	-	-	-	-	-	-	119.663	-	119.663
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(971)	(971)	71	(900)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	-	(971)	971	-	-	-
Realização de reservas	-	-	-	-	(1.299)	1.299	-	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(10.000)	(8)	(10.008)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	168.251	(4.691)	-	3.081	53.916	25.709	-	246.266	158	246.424
Aquisição de participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incorporação de controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	(263)	(263)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(5.279)	(5.279)	1332	(3.947)
Absorção de prejuízos	-	-	-	(1.537)	-	(10.797)	12.334	-	-	-
Constituição de reservas	-	-	-	-	7.055	-	(7.055)	-	-	-
Destinação prejuízos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(14.912)	-	(14.912)	(138)	(15.050)
Reclassificação	-	-	13.569	-	(13.569)	-	-	-	-	-
kl	-	-	(19.549)	-	-	-	-	(19.549)	-	(19.549)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	168.251	(4.691)	(5.980)	1.544	47.402	-	-	206.526	1.089	207.615

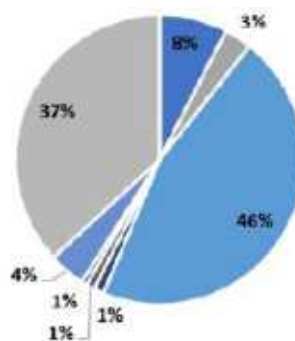
Faturamento e Gastos operacionais GRUPO CORTEL 2022

Faturamento Grupo Cortel por classe



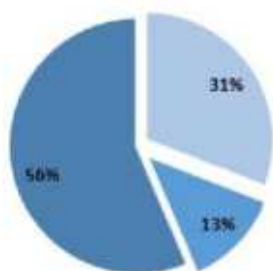
- Taxas de Manutenção
- Serviços
- Perpetuações
- Planos Funerários

Faturamento Grupo Cortel por ativo



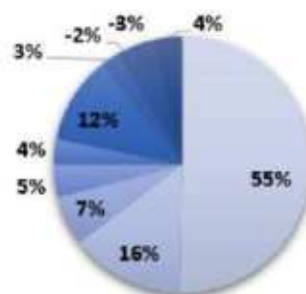
- Cedam
- Previr
- Cortel Impl.
- São Francisco
- Cremapet
- Holding
- Terra Santa
- Metropax

Gastos operacionais Grupo Cortel



- Custos de serviços prestados e alugueis
- Despesas comerciais
- Despesas administrativas

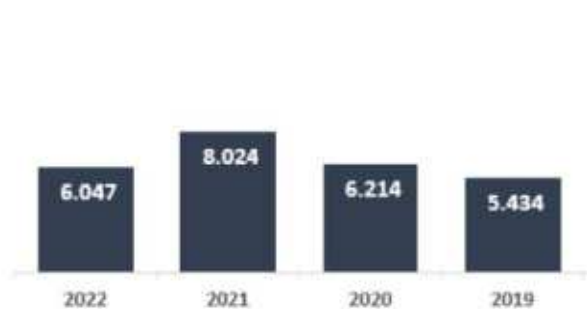
Gastos operacionais Grupo Cortel por natureza



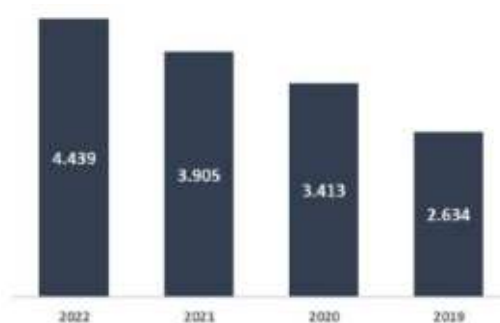
- Remuneração de Pessoal
- Serviço de Terceiros
- Materiais Aplicados na prestação do serviço
- Custos gerais
- Despesas comerciais
- Despesas administrativas
- Depreciações e Amortizações
- Provisão atuarial
- Provisões (reversões) de contingências
- PECLD - Provisão de perdas com créditos

Resultado GRUPO CORTEL 2022

Atendimentos Grupo Cortel
(quantidade de Sepultamentos + Cremação)



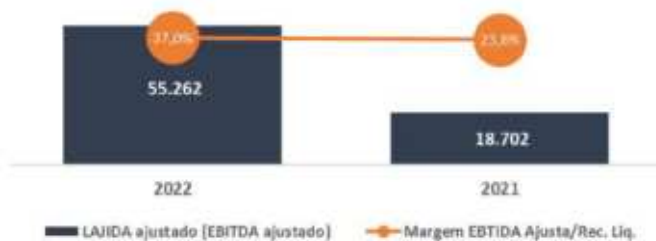
Venda previdenciária de Jazigos Perpétuos
Grupo Cortel



Resultado bruto



EBIT ajustado e margem operacional



Resultado GRUPO CORTEL 2022

Resultado financeiro líquido



Lucro líquido e margem líquida



ROE e ROA 2021 Vs 2022



Grupo Cortel - Ativos

Cemitério e Crematório São Vicente

Av. Santos Ferreira, 3721 – Canoas/RS

- Início da operação Cortel: **1974**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **18.300**
- Jazigos disponíveis: **800**
- Área: **66.000m²**
- Potencial de expansão: **11.900m²**



Cemitério e Crematório Parque Saint Hilaire

Av. Senador Salgado Filho, 2980 – Viamão/RS

- Início da operação Cortel: **2005**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **6.200**
- Jazigos disponíveis: **700**
- Área: **145.000m²**
- Potencial de expansão: **46.500m²**



Cemitério e Crematório Ecumênico Cristo Rei

Av. Theodomiro Porto da Fonseca, 3249 - São Leopoldo/RS

- Início da operação Cortel: **1987**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **7.400**
- Jazigos disponíveis: **200**
- Área: **58.000m²**
- Potencial de expansão: **15.800m²**



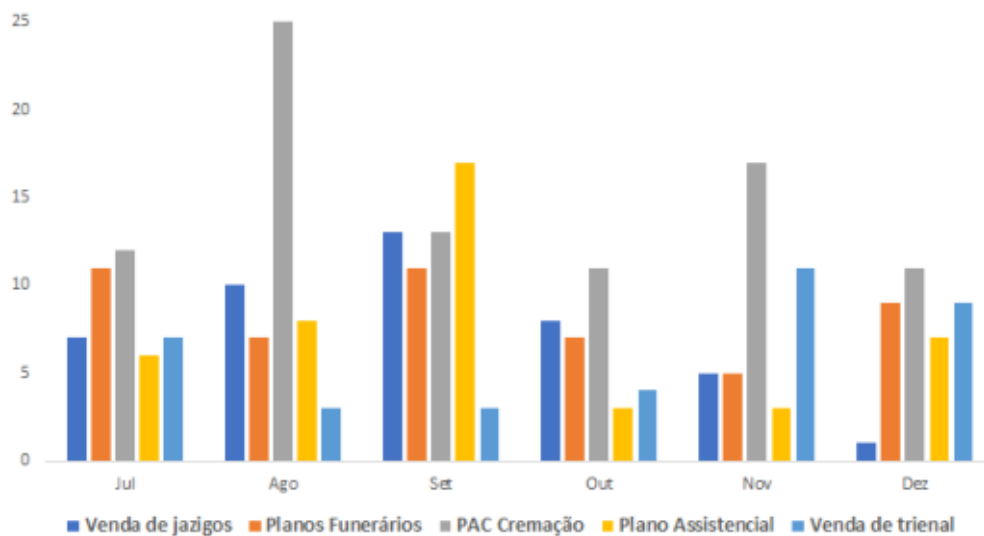
Cemitério e Crematório Memorial da Colina

Av. Frederico Augusto Ritter, 6221 - Cachoeirinha/RS

- Início da operação Cortel: **1999**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **10.100**
- Jazigos disponíveis: **400**
- Área: **72.000m²**
- Potencial de expansão: **26.000m²**



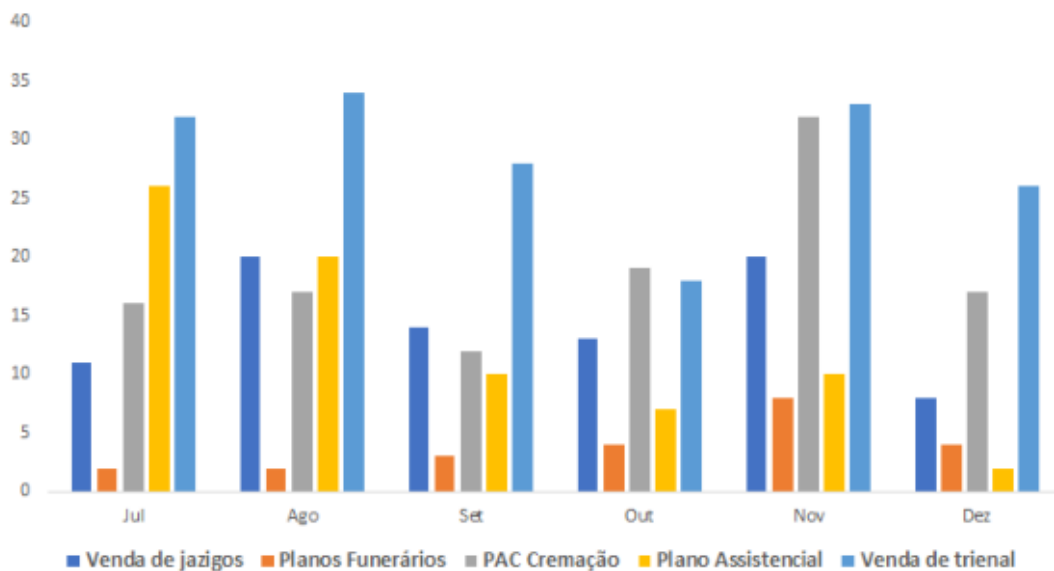
Grupo Cortel – Cemitério e Crematório São Vicente (Av. Santos Ferreira, 3721 – Canoas/RS)



Crematório e Cemitério que abrange os dois principais estilos de cemitério, vertical e parque. Ele localiza-se a uma distância de 8 minutos do centro da cidade e possui uma área total de 66.000m² e mais 11.900m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de Canoas e ele possui 18.300 jazigos sendo utilizados e 800 disponíveis em seu estoque. Por fim, o ativo proporciona uma Capela Ecumênica, Cripta, Salas de Velório, Mausoléus, Jazigo Vertical, Jazigo Parque, Capelas para Velório e espaço de meditação ou oração.



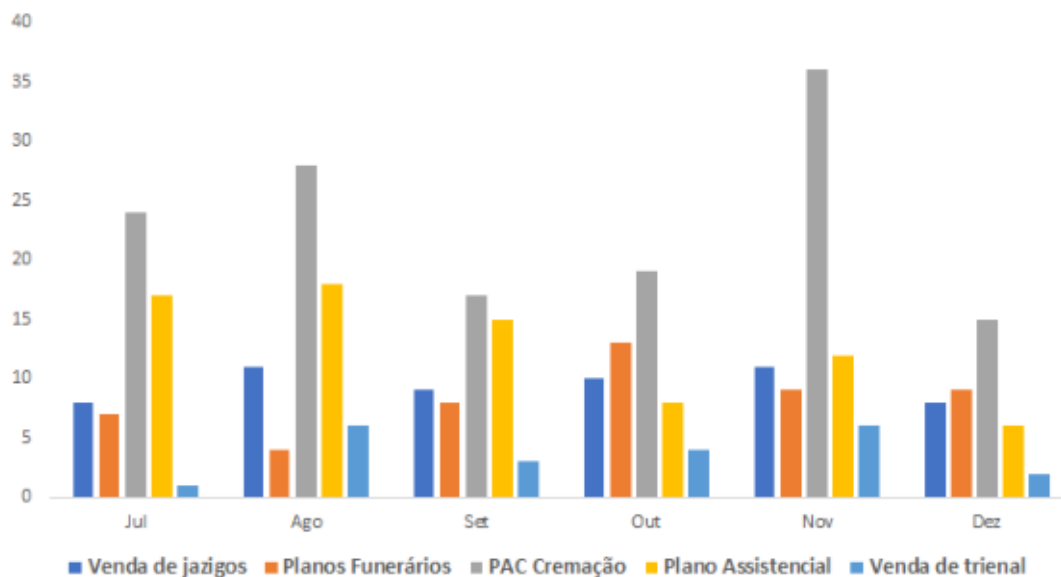
Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Parque Saint Hilaire (Av. Senador Salgado Filho, 2980 – Viamão/RS)



Crematório e Cemitério no estilo parque, localizado a uma distância de 8 minutos do centro de Viamão (RS). Possui uma área total de 145.000m² e mais 46.500m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura. Ele possui 6.200 jazigos sendo utilizados e 700 disponíveis em seu estoque. Por fim, o ativo proporciona capelas para velório, nichos de sepultamento, columbário, capela ecumênica e um bosque in memoriam (santuário ecológico que abriga árvores centenárias; lagos; fontes e pássaros).



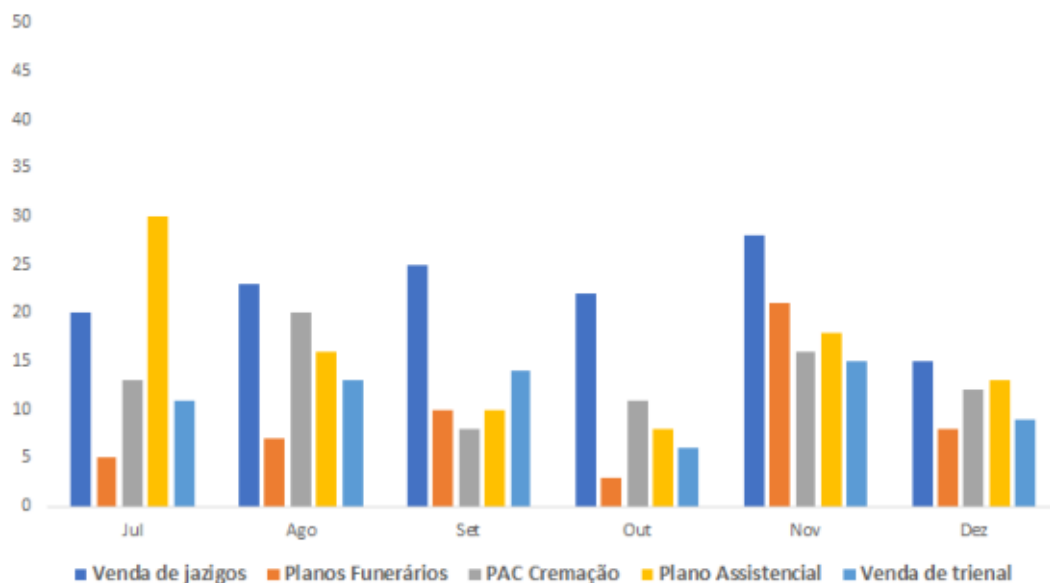
Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Ecumênico Cristo Rei (Av. Theodomiro Porto da Fonseca, 3249 - São Leopoldo/RS)



Crematório e Cemitério que abrange os dois principais estilos de cemitério, vertical e parque. Localizado a uma distância de 20 minutos do centro da cidade, possuindo uma área total de 58.000m² e mais 15.800m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de São Leopoldo e ele possui 7.400 jazigos sendo utilizados e 200 disponíveis em seu estoque. Por fim, o ativo proporciona uma Capela Ecumênica, Cripta, Salas de Velório, Columbário, Jazigo Vertical, Jazigo Parque, Capelas para Velório, Nichos e espaço de meditação ou oração.



Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Memorial da Colina (Av. Frederico Augusto Ritter, 6221 - Cachoeirinha/RS)



Crematório e Cemitério no estilo parque, localizado a uma distância de 9 min do centro da cidade. Possui uma área total de 72.000m² e mais 26.000m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de Cachoeirinha e ele possui 10.100 jazigos sendo utilizados e 400 disponíveis em seu estoque. Por fim, o ativo proporciona uma Capela Ecumênica, Columbário e Salas de Velório para realização das cerimônias dos falecidos.



Grupo Cortel - Ativos

Cemitério São José

Av. Professor Oscar Pereira, 584 - Azenha - Porto Alegre/RS

- Início da operação Cortel: **2002**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **1.800**
- Jazigos disponíveis: **600**
- Área: **6.000m²**
- Potencial de expansão: **1.000m²**



Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula

Av. Duque de Caxias, 454 - Pelotas/RS

- Início da operação Cortel: **1976**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **23.000**
- Jazigos disponíveis: **400**
- Área: **20.000m²**
- Potencial de expansão: **2.700m²**



Cemitério Parque De Manaus

Av. do Turismo, 107 - Tarumã - Manaus/AM

- Início da operação Cortel: **1980**
- Tipo de contrato: **Concessão Pública**
- Jazigos ocupados: **8.600**
- Jazigos disponíveis: **200**
- Área: **102.000m²**
- Potencial de expansão: **80.000m²**



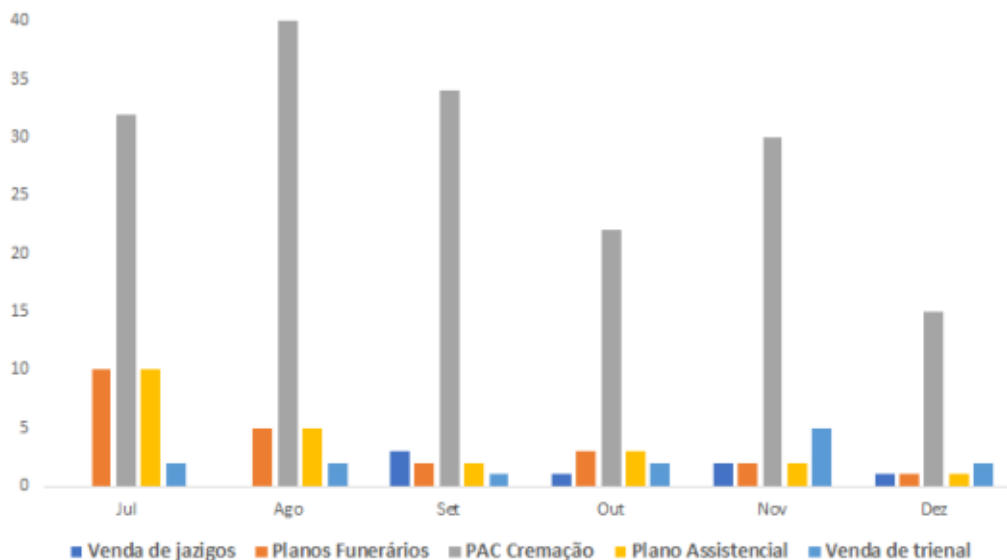
Cemitério E Crematório Da Penitência

R. Monsenhor Manuel Gomes, 307 CAJU – Rio de Janeiro/RJ

- Início da operação Cortel: **2012**
- Tipo de contrato: **Permissão**
- Jazigos ocupados: **4.600**
- Jazigos disponíveis: **1.400**
- Área: **52.000m²**
- Potencial de expansão: **20.000m²**



Grupo Cortel – Cemitério São José (Av. Professor Oscar Pereira, 584 - Azenha - Porto Alegre/RS)

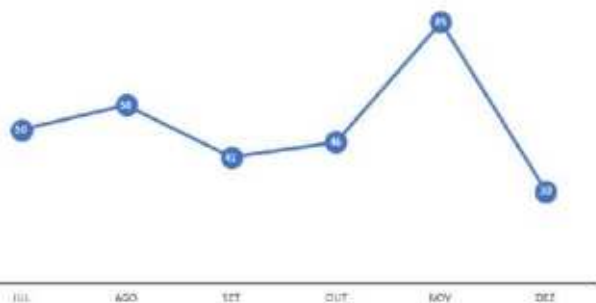


Crematório e Cemitério que oferece a possibilidade de jazigo horizontal e vertical dentro do seu portfólio, a apenas 9 minutos do centro de Porto Alegre. Com uma estrutura completa de atendimento, junto ao Crematório Metropolitano, conta com um dos complexos mais modernos para velórios do Brasil. Com jazigos revestidos em granito, está localizado na área central, junto à toda infraestrutura da cidade de Porto Alegre, tendo como principais diferenciais a localização e o fácil acesso.



Grupo Cortel – Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula (Av. Duque de Caxias, 454 - Pelotas/RS)

Venda de Jazigos Perpétuos



Venda de Jazigos Trienais



O Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula conta com um complexo vertical e unidades com lápides padronizadas em granito. Suas operações iniciaram em 1976 e o cemitério está localizado a 5 minutos do centro da cidade. O ativo possui uma área de 20.000m² e seu tipo de contrato é via Licença concedida pelo governo, ou seja, há uma área particular onde o detentor desse ativo possui o direito de explorá-la por período indeterminado.



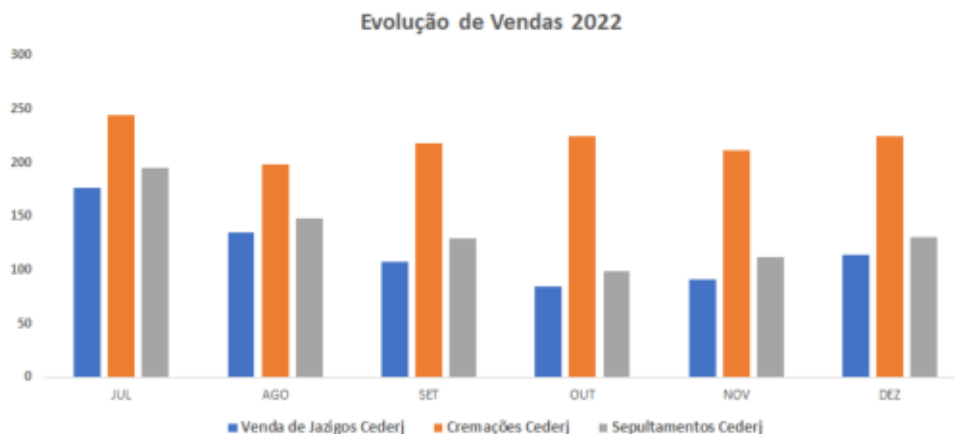
Grupo Cortel – Cemitério Parque De Manaus (Av. do Turismo, 107 - Tarumã - Manaus/AM)



O empreendimento da Cortel, localizado na cidade de Manaus, apresenta uma área total de 104.000 m² e uma possibilidade de expansão de mais 80.000m². Seu tipo de contrato é uma Concessão Pública. O ativo possui 8.600 jazigos utilizados e mais 200 disponíveis em seu estoque. Ademais, possui uma infraestrutura composta por criptas tradicionais, jazigos no estilo parque e um estacionamento dentro do bairro nobre de Manaus, Ponte Negra, distância de apenas 7 minutos do centro da cidade.



Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Da Penitência (R. Monsenhor Manuel Gomes, 307 CAJU – Rio de Janeiro/RJ)



O grupo Cortel possui 12% do Cemitério da Penitência, localizado na cidade do Rio de Janeiro. O ativo é um cemitério vertical e apresenta uma área total de 52.000 m² com possibilidade de expansão de 11.000m². Seu tipo de contrato é uma permissão e o empreendimento possui 4.600 jazigos utilizados e mais 1.400 jazigos disponíveis em seu estoque. Somado a isso, ele dispõe de uma infraestrutura composta por criptas tradicionais, jazigos no estilo parque, jazigos verticais, mausoléus, capelas, nichos e um estacionamento dentro do cemitério. Por fim, o ativo fica a uma distância de 11 minutos do centro do Rio de Janeiro.



Grupo Cortel - Ativos

Memorial Parque dos Girassóis

Av. Afonso Valera, 350, Ribeirão Preto/SP

- Início da operação Cortel: **2006**
- Tipo de contrato: **Concessão Pública**
- Jazigos ocupados: **2.900**
- Jazigos disponíveis: **200**
- Área: **240.00m²**
- Potencial de expansão: **86.000m²**



Complexo Vale Do Cerrado

Conj. Vera Cruz, Goiânia/GO

- Início da operação Cortel: **2021**
- Tipo de contrato: **Concessão Pública**
- Jazigos ocupados: **7.765**
- Jazigos disponíveis: **184**
- Área: **350.000m²**
- Potencial de expansão: **190.000m²**



TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE

SABARÁ - MG

- Início da operação Cortel: **2021**
- Tipo de contrato: **Concessão Pública**
- Jazigos ocupados: **838**
- Jazigos disponíveis*: **3.052**
- Área: **284.000m²**
- Potencial de expansão: **199.000m²**



CEMITÉRIO E CRÉMATORIO PARQUE DAS ALLAMANDAS

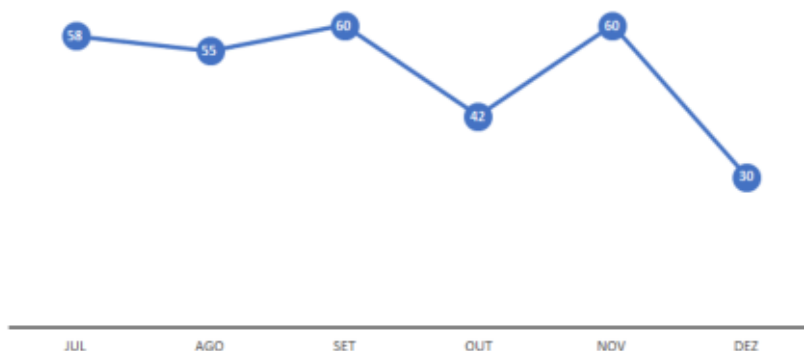
LONDRINA - PR

- Início da operação Cortel: **2021**
- Tipo de contrato: **Licença**
- Jazigos ocupados: **3.901**
- Jazigos disponíveis: **3.290**
- Área: **72.000m²**
- Potencial de expansão: **[-]**



Grupo Cortel – Memorial Parque Dos Girassóis (Av. Afonso Valera, 350 - Ribeirão Preto/SP)

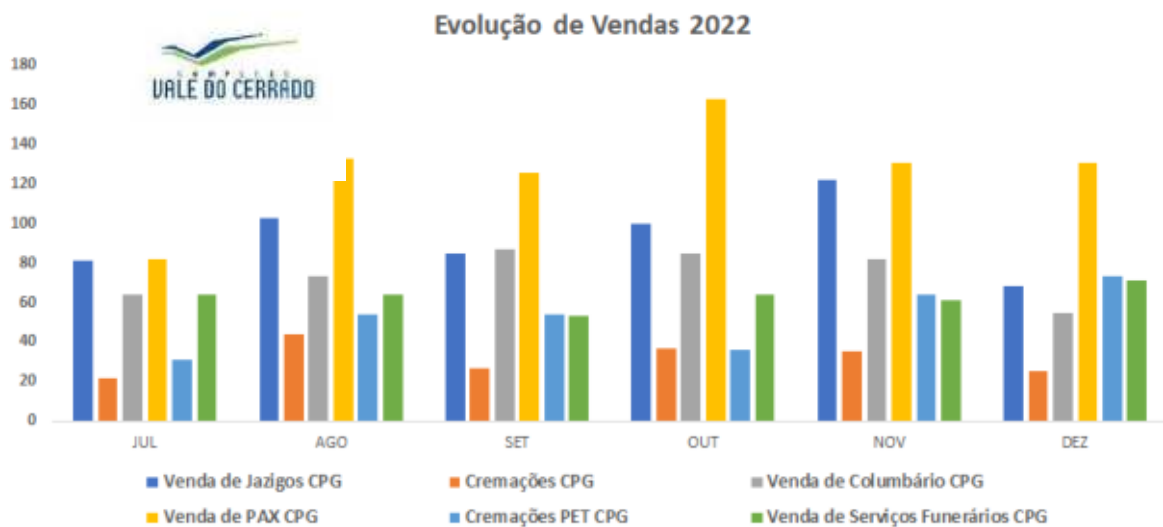
Venda de Jazigos Perpétuos



O grupo Cortel possui 28,91% do Memorial Parque dos Girassóis, único cemitério particular localizado na cidade de Ribeirão Preto. O ativo possui uma área total de 240.000 m² com uma possibilidade de expansão de 86.000m². Seu tipo de contrato é uma Concessão Pública e o empreendimento possui 8.600 jazigos utilizados e mais 200 jazigos disponíveis em seu estoque. Somado a isso, ele dispõe de uma infraestrutura composta por salas de velório, capela ecumênica, área verde de contemplação, jazigos no estilo parque e sistema fotovoltaico. Por fim, o ativo fica a uma distância de 21 minutos do centro de Ribeirão preto.



Grupo Cortel – Complexo Vale Do Cerrado (Conj. Vera Cruz, Goiânia/GO)



A Cortel detém 37,83% do Complexo Vale do Cerrado “CPG”. Inclui-se dentro dessa participação o Cemitério Parque, Crematório e Funerária. O empreendimento conta com uma área de 350.000m², e se configura como a única empresa de Goiás que apresenta toda a gama de serviços e produtos para atender as famílias no momento da despedida do ente querido, sendo eles: Cemitério parque; Crematório de humanos; Crematório PET e Funerária. Além disso, o Cemitério Parque é o único cemitério do Estado de Goiás que atende às regulações do Conselho Nacional do Meio Ambiente, estando 100% em dia com a sua licença ambiental.



GRUPO CORTEL – JAZIGOS NO CEMITÉRIO TERRA SANTA (BELO HORIZONTE – MG)



O Grupo Cortel adquiriu 4.887 jazigos do Cemitério Terra Santa, sendo parte da transação via *cash in* e a outra parte por aumento de capital. O objetivo principal da transação é implementar a equipe/estrutura de vendas da Cortel para efetivar a comercialização dos jazigos vendidos. Por isso, possuem prioridade na venda, junto com a sua investida Metropax, maior empresa de planos e serviços funerários de Belo Horizonte.



GRUPO CORTEL – JAZIGOS NO CEMITÉRIO JOÃO XXIII (PORTO ALEGRE – RS)



O grupo Cortel também adquiriu 410 jazigos e 1.490 nichos no cemitério João XXIII, segundo maior cemitério vertical da América-latina e o primeiro do Brasil a receber um prêmio de qualidade. Atualmente, o ativo possui: 36.840 jazigos; 2 salas cerimoniais; 21.000 m² de corredores; 3 salas de velório; 1 columbário e 1 altar ecumênico. A tese de investimento é incluir em seu portfólio mais um ativo como possibilidade de variedade para seus clientes, visando um melhor atendimento e ganho de capital em cima dos ativos negociados.



GRUPO CORTEL - ATIVOS

FUNERÁRIA PREVIR

PORTO ALEGRE – RS

- Serviços realizados até Dezembro/22 particular: **785**
- Ticket Médio do serviço particular: **R\$7.713,00**
- Serviços realizados até Dezembro/22 plano: **713**
- Ticket Médio do serviço plano: **R\$1.963,00**



CREMAPET

PORTO ALEGRE- RS

- Quantidade de planos ativos: **417**
- Quantidade de vidas: **417**
- Presente em **14 cidades no estado de Rio Grande do Sul**



GRUPO METROPAX*

BELO HORIZONTE - MG

- Presente em **10 cidades** no estado de Minas Gerais
- Presente em **14 cidades no estado de Rio Grande do Sul**
- **63.479** planos ativos
- **380.874** vidas cobertas
- **1.662** contratos vendidos por mês em 2022.



GRUPO CORTEL – FUNERÁRIA PREVIR (PORTO ALEGRE – RS)



A Funerária Previr é uma empresa localizada no centro de Porto Alegre, responsável por oferecer um serviço funerário de qualidade promovendo conforto às famílias. Com um ótimo atendimento e uma moderna infraestrutura, ela se destaca como um dos melhores serviços funerários do Rio Grande do Sul.

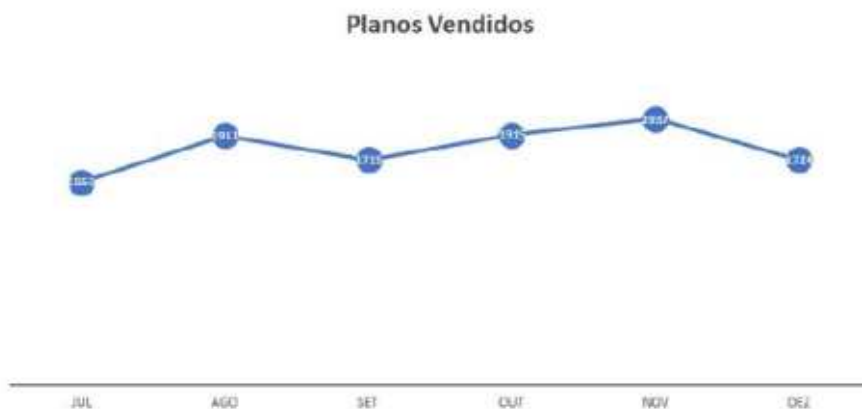
GRUPO CORTEL – CREMAPET (PORTO ALEGRE – RS)



A Cremapet é uma empresa localizada no centro de Porto Alegre, porém atua em diversas regiões. Ela divide seu portfólio em diferentes categorias para abranger os mais variáveis níveis de classes sociais, atendendo a todos seus clientes da melhor maneira.



GRUPO CORTEL – GRUPO METROPAX (BELO HORIZONTE – MG)



A Cortel possui 75% de participação no Grupo Metropax. O grupo de Belo Horizonte está há 45 anos dentro do setor e caracteriza-se por ser a maior empresa de planos funerários e serviços funerários da capital mineira. O Grupo no final de 2022 realizou a reforma da Capela “Valorize” com o intuito de gerar mais acolhimento aos clientes.



GRUPO CORTEL – ATIVOS DA LICITAÇÃO SP – BLOCO 02

CEMITÉRIO ARAÇA

- Localização: **Av. Dr. Arnaldo, 666 - Sumaré**
- Área: **221.475 m²**
- Tipo: **Cemitério Urbano**
- Ano de inauguração: **1887**



CEMITÉRIO DOM BOSCO

- Localização: **Estr. do Pinheirinho, 860 - Perus**
- Área: **224.574 m²**
- Tipo: **Cemitério Parque**
- Ano de inauguração: **1971**



CEMITÉRIO SANTO AMARO

- Localização: **Rua Min. R. Cardoso Alves, 186 – Santo Amaro**
- Área: **29.900 m²**
- Tipo: **Cemitério Urbano**
- Ano de inauguração: **1857**



CEMITÉRIO SÃO PAULO

- Localização: **Rua Cardeal Arcoverde, 1250 - Pinheiros**
- Área: **103.053 m²**
- Tipo: **Cemitério Urbano**
- Ano de inauguração: **1926**



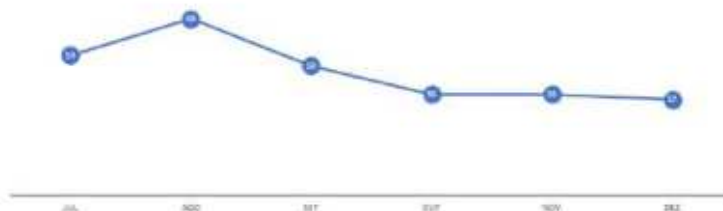
CEMITÉRIO VILA NOVA CACHOEIRINHA

- Localização: **Av. João Marcelino Branco – Vila Nova Cachoeirinha**
- Área: **234.574 m²**
- Tipo: **Cemitério Misto**
- Ano de inauguração: **1968**

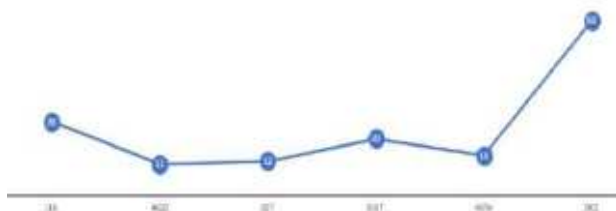


GRUPO CORTEL – EMPREENDIMENTO PARQUE DAS ALLAMANDAS (LONDRINA – PR)

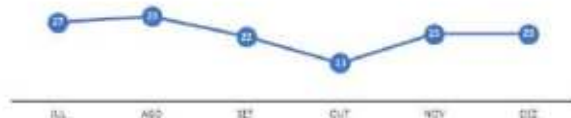
Venda de Jazigos Parque das Allamandas



Venda de Planos Parque das Allamandas



Cremações Parque das Allamandas



A Cortel detém 11,83% do empreendimento Parque das Allamandas “Rover”. A investida apresentou no segundo semestre uma queda nas suas vendas de jazigos comparadas ao primeiro semestre (287 contra 337), por outro lado houve uma maior venda de planos e cremações (137 contra 131 e 145 contra 114).

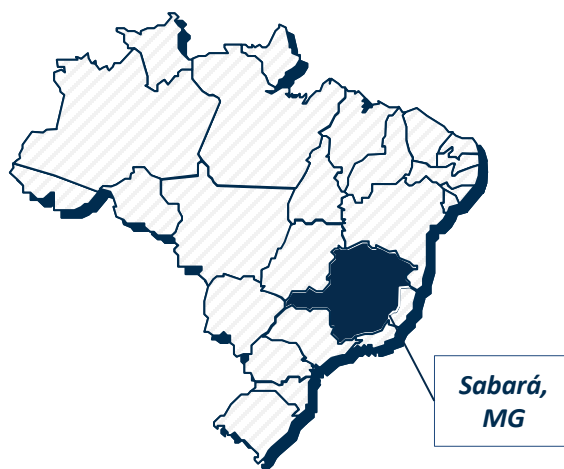
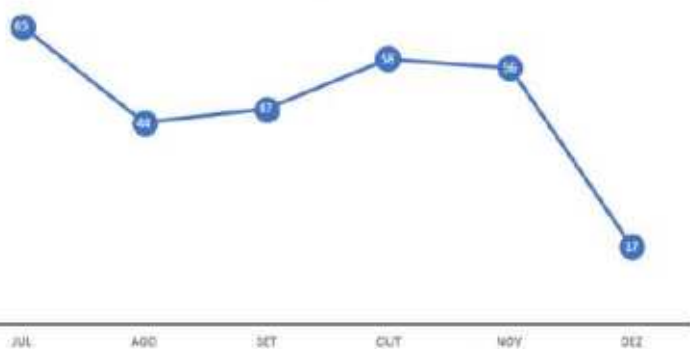


TERRA SANTA CEMITÉRIO PARQUE (SABARÁ - MG)

O cemitério Terra Santa está localizado na cidade de Sabará, no estado de Minas Gerais, estando a, aproximadamente, 25 minutos da capital Belo Horizonte e com atuação em 11 municípios da região.

O cemitério possui uma área total de 294.000 m², havendo capacidade estimada para **66.277 Jazigos**, sendo deste número 3.000 destinado à utilização por parte da prefeitura municipal de Sabará (MG). O contrato de concessão possui prazo de 25 anos, podendo ser renovado pelo mesmo período de concessão.

Venda de Jazigos Perpétuos



Parceria com o grupo Metropax

O cemitério Terra Santa firmou uma parceria com a maior empresa de planos funerários e serviços funerários de Belo Horizonte. Tal acordo consiste em uma sala de velório cerimonial dentro do cemitério e o direito de vender o direito de uso dos jazigos por até três anos no cemitério.

Jazigos pertencentes a equipe Cortel

No dia 19/07/2021 foi assinado a venda de 4.887 jazigos do cemitério Terra Santa para a Cortel SA. A empresa adquirente possui o direito de implementar toda a sua equipe comercial voltada para a venda desses ativos.

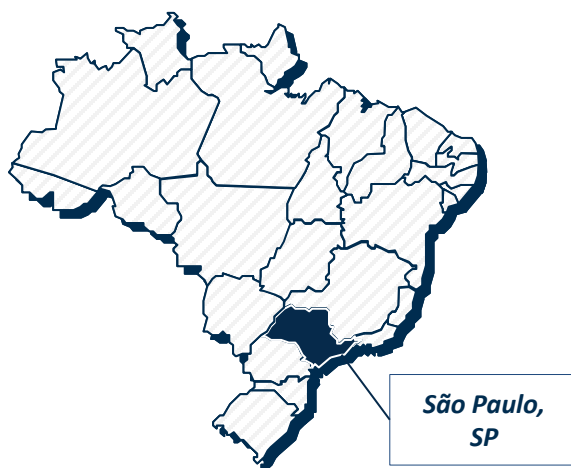
JAZIGOS DO CEMITÉRIO MORUMBY (SÃO PAULO – SP)

O fundo possui **2.872 jazigos** no Cemitério do Morumbi, 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.

Foi realizado um investimento a um preço médio de aquisição em torno de **R\$ 15.636,48/unidade de jazigo**, totalizando um investimento de **R\$ 44,92 MM**. Hoje, estimativas de mercado para uso imediato desse ativo, é em torno de **R\$29.900/unidade de jazigo**.

A tese de investimento é que seja firmada uma parceria comercial, com o intuito de operacionalizar a venda de todo o estoque de jazigos do Fundo no Cemitério. Já estão sendo realizadas conversas com o Grupo Cortel, a fim de concretizar a parceria para a gestão acima mencionada, para que seja incluído um ativo voltado para o público da classe A+ na cidade de SP em seu portfólio.

Além disso, a privatização do serviço público de cemitérios do município de São Paulo também é outro facilitador para uma parceria comercial, visando a venda do estoque. O Fundo é sócio indiretamente do consórcio via participação acionária no Grupo Cortel, participante da Sociedade de Propósito Específico (SPE), vencedora do segundo bloco da licitação de SP, e deverá ter os jazigos do Morumbi em seu portfólio classe A+.



GLOSSÁRIO

Capex – O montante de investimentos realizados em equipamentos e instalações, de forma a manter a produção de um produto ou serviço, ou manter em funcionamento um negócio ou um determinado sistema;

Casa Funerária – É o local que trabalha com as questões ligadas à morte: venda de caixões, ornamentação de flores, transporte em carro fúnebre até o cemitério e traslado para outras localidades, locação de paramentos para o velório - tais como anteparos para o apoio da urna, artefatos religiosos, etc;

Cash in – Uma maneira de aportar dinheiro na empresa, em que a forma de pagamento ocorre em dinheiro;

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) – Título de renda fixa lastreado em ativos imobiliários;

Concessão – Contrato administrativo em que o Poder Público delega a execução de serviços públicos à terceiros (pessoa jurídica ou consórcio de empresas), por um prazo determinado. Há necessidade de licitação na modalidade concorrência ou diálogo competitivo;

Crematório – É o local que utiliza a cremação, técnica funerária que visa reduzir um corpo a cinzas através da queima do cadáver;

Crematório Pet – É o local que utiliza a cremação, técnica funerária que visa reduzir um corpo a cinzas através da queima do cadáver, voltada aos animais;

Equity – Participação no capital social da empresa;

Jazigos – Monumento funerário que serve de sepultura para, em média, 1 a 3 corpos;

Licença – É um ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede a um terceiro a exploração de uma atividade ou a utilização de um bem público de predominante interesse deste. Não necessita de licitação e é facultativo o uso da área;

Outorga – Valor a ser pago ao Poder Público por quem vence o leilão ou licitação, em troca do contrato de concessão;

Permissão – Ato administrativo em que a Poder Público consente à terceiros a utilização de bem imóvel público, por período pré-determinado, para que ali desenvolva algum trabalho ou prestação de serviços, de utilidade coletiva, satisfazendo ao interesse público e particular;

Plano Funerário – Produto no qual, a partir de pagamentos mensais, é possível garantir uma cobertura dos serviços que são necessários em caso de falecimento da pessoa coberta.

DISCLAIMER

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 nesse 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 Corretora e/ou Zion Invest, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.

As informações contidas nesse material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve ser interpretada 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