



Zion Capital FII

ZIF11

Relatório Gerencial - 2024

*Todas as informações contidas nesse relatório estão com a data de referência do dia 31/10/2024

Perfil do Fundo

O Fundo detém em seu portfólio uma participação de 2,09% (dois vírgula zero nove por cento) do capital social da Cortel Holding S.A. ("Cortel"), uma empresa pioneira e líder no setor brasileiro de serviços funerários. Com uma história de mais de 60 anos, a Cortel estabeleceu uma ampla rede de relacionamentos ao longo de sua cadeia de serviços e produtos. Recentemente, ao analisar uma oportunidade de consolidação do setor, começou a explorar oportunidades de investimento que agregariam não apenas ativos e serviços, mas também inteligência de mercado. O objetivo é impulsionar positivamente suas operações atuais e acelerar seu crescimento.

Além disso, o Fundo possui uma participação direta na SPE Consórcio Cortel SP S.A. ("Cortel SP"), uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) criada para administrar a concessão dos cemitérios e serviços funerários no município de São Paulo. A Cortel SP foi a vencedora do Bloco II da concessão, que inclui os cemitérios do Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

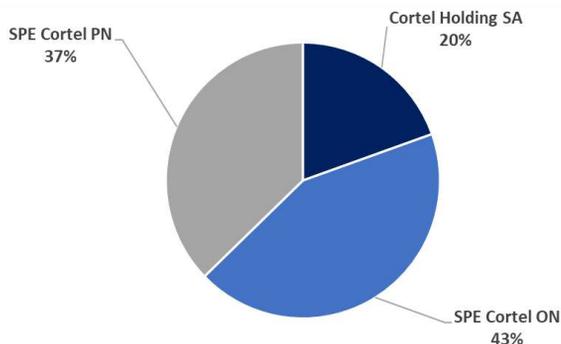
Informações Gerais

Patrimônio líquido do Fundo*	R\$ 84.181.988,10	Taxa de Performance 20% do que exceder 100% do CDI
Valor da cota patrimonial*	R\$ 1.772,81221648	Gestor Zion Gestão de Recursos Ltda.
Valor da cota a mercado**:	R\$ 790,00	Administrador Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Quantidade de cotas*:	47.485	Custodiante Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ	35.820.768/0001-96	
Data de início do Fundo	Maior/2020	
Data de início das negociações	Julho/2020	
Taxa de administração e gestão	0,995% ao ano	
Taxa de custódia	0,005% ao ano	*Valores com referência na data de 31/10/2024

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.

Composição da Carteira

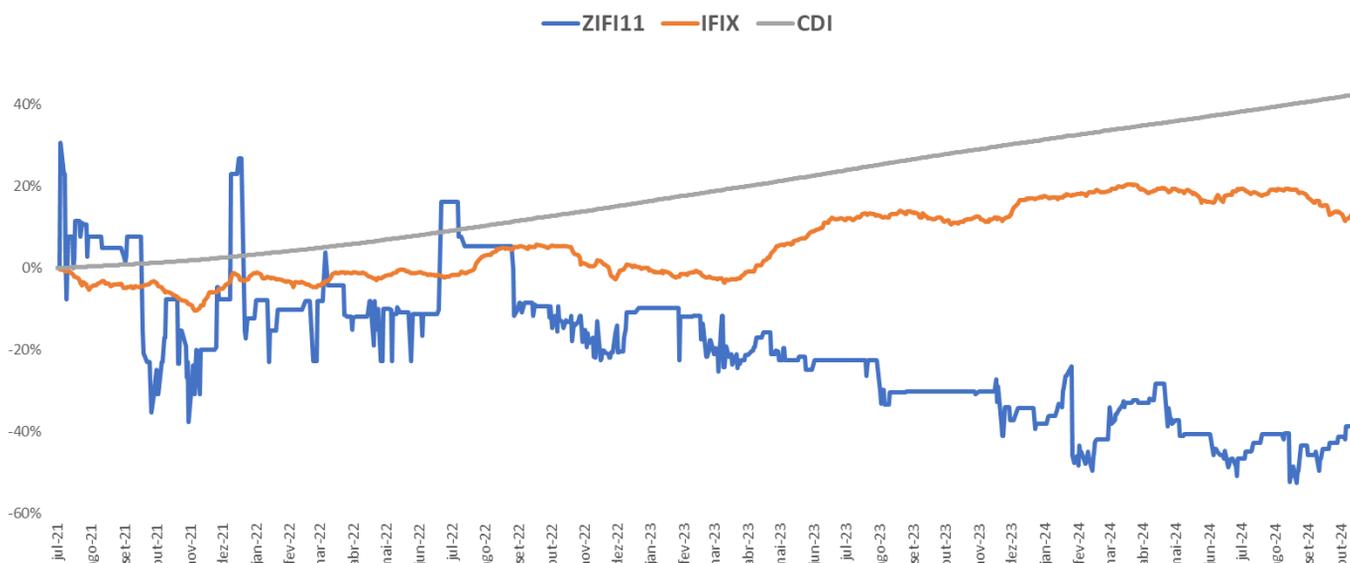


Participação Societária nas Investidas



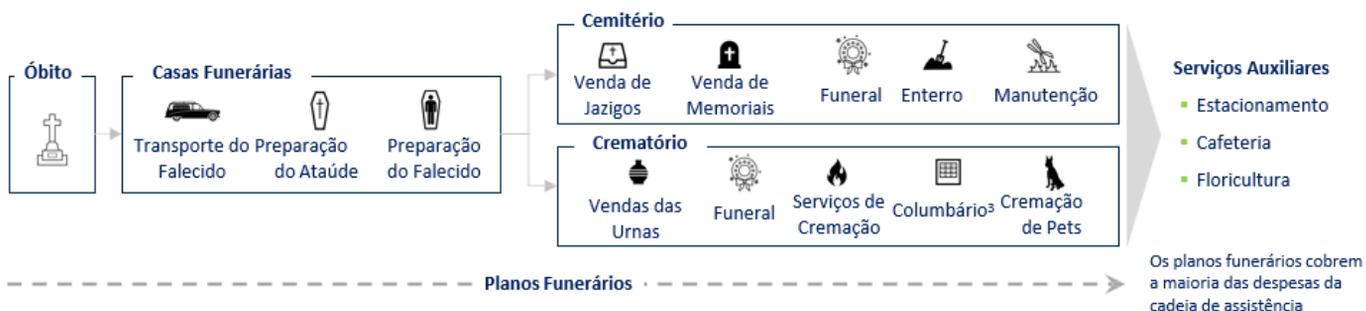
Comparativo de Rentabilidade

Retorno Total	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	2024
ZIFI11	-1,06%	-15,48%	18,31%	3,81%	-12,27%	-7,32%	0,13%	8,46%	-15,58%	21,54%	-6,95%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,18%	0,97%	-2,36%	-3,06%	-3,22%
CDI	1,01%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,83%	0,91%	0,87%	0,93%	8,99%



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



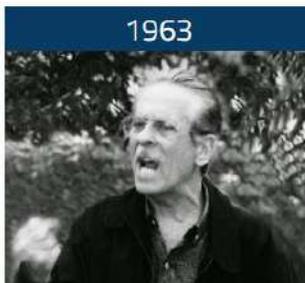
A Jornada da Cortel: de 1963 até hoje

1963



Fundação

- A Cortel foi fundada por José Elias Flores e Percival Flores.
- Inicialmente era uma incorporadora imobiliária no Rio Grande do Sul.



Fundação da Companhia por José Elias Flores

1971 a
2012



Crescimento

- Transição para a indústria de serviços funerários.
- Inauguração dos cemitérios: Parque São Vicente(Canoas/RS), São Francisco de Paula (Pelotas/RS), Parque Tarumã (Manaus/AM), Cristo Rei (São Leopoldo/RS), Memorial da Colina (Cachoeirinha/RS), São José (Porto Alegre/RS), Saint Hilaire (Viamão/RS).
- Início das operações no setor de serviços funerários.



Inauguração do Cemitério Parque São Vicente



Inauguração do Crematório e cemitério Saint Hilaire

2012 +

Próximos
passos

Consolidação nacional

- Aquisição dos Cemitérios: Penitência (Rio de Janeiro/RJ), Terra Santa (Belo Horizonte/MG), Vale do Cerrado (Goiânia/GO) e Parque dos Girassois (Rio Preto/SP);
- Início de cremação para animais, com a aquisição da Cremapet;
- Aquisição da Metropax, maior empresa de planos funerários de Belo Horizonte.
- Ganho do Bloco II da concessão do município de São Paulo para operar o serviço funerário público da cidade e cinco cemitérios: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.



Aquisição-gestão do Cemitério Parque Terra Santa



Cortel se torna a maior acionista individual do Vale do Cerrado

Grupo Cortel

Amazonas

1 Cemitério

Rio de Janeiro

1 Cemitério
1 Crematório

Rio Grande do Sul

7 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
3.636 jazigos
1 Plano Funerário



17 Cemitérios¹



8 Crematórios



2 Crematórios de animais



17 Agências funerárias



55 Salas de velórios



10 Capelas de cerimônias



2 Capelas históricas



2 Empresas de Planos funerários



Concessão funerária do município de São Paulo



3.636 Jazigos no Terra Santa Cemitério Parque

+7k sepultamentos anuais

+6k cremações anuais

+1.500k m² de área total

+80k jazigos utilizados

+17k funerários realizados por ano

+450k vidas atendidas por planos funerários

Grupo Cortel – Ativos

Cemitério e Crematório São Vicente

Av. Santos Ferreira, 3721 – Canoas/RS

- Início da operação Cortel: 1974
- Tipo de contrato: Licença
- 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
- 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
- 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
- Área: 72.000m²
- Potencial de expansão: 26.000m²



Grupo Cortel - Ativos

Cemitério São José

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

- Início da operação Cortel: 2002
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 6.000m²
- Potencial de expansão: 1.000m²



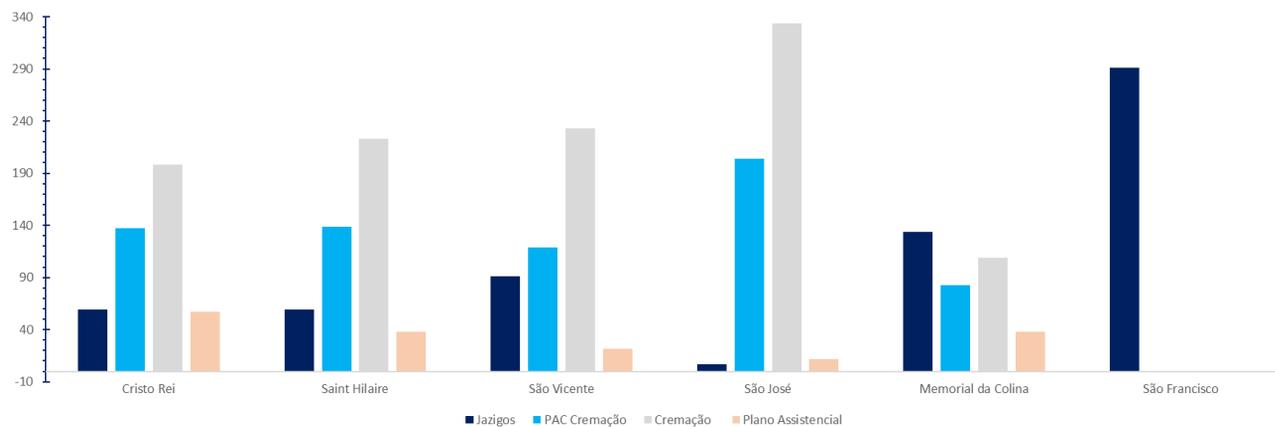
Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula

Av. Duque de Caxias, 454 - Pelotas/RS

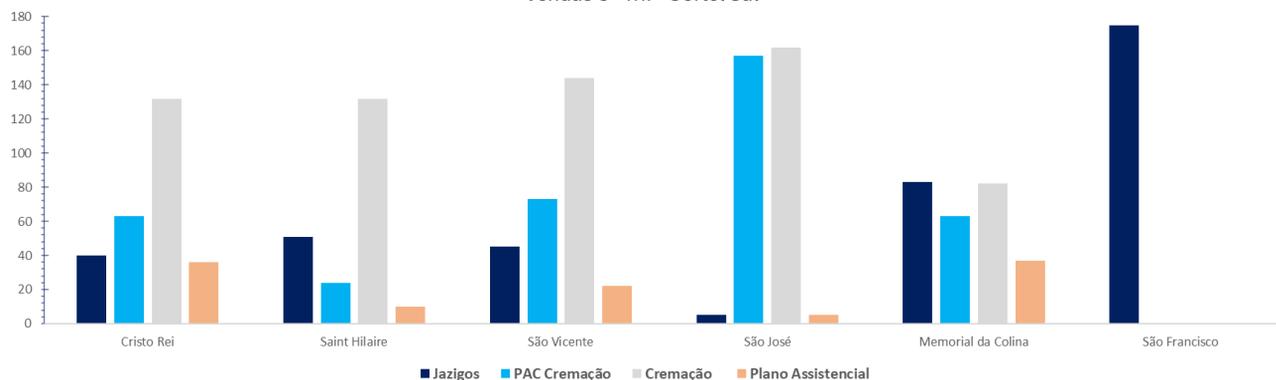
- Início da operação Cortel: 1976
- Tipo de contrato: Licença
- Área: 20.000m²
- Potencial de expansão: 2.700m²



Vendas 1º Sem. 2024 - Cortel Sul



Vendas 3º Tri. - Cortel Sul



Grupo Cortel - Ativos

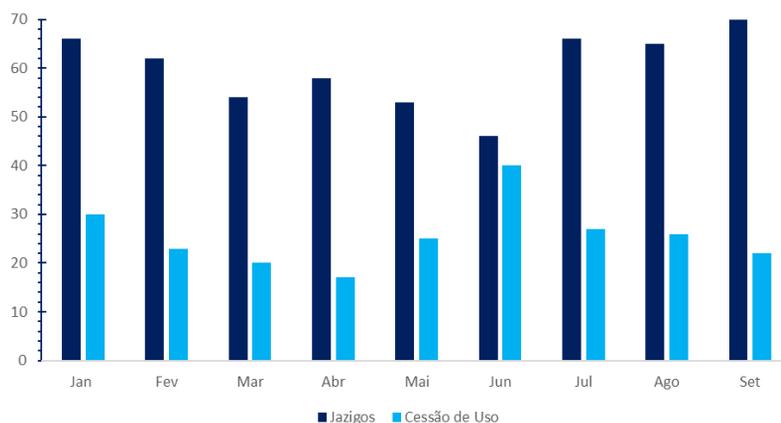
Memorial Parque dos Girassóis

Av. Afonso Valera, 350, Ribeirão Preto/SP

- Início da operação Cortel: 2006
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Percentual detido pela Cortel: **28,91%**
- Área: 240.000m²
- Potencial de expansão: 86.000m²



Vendas - Girassóis



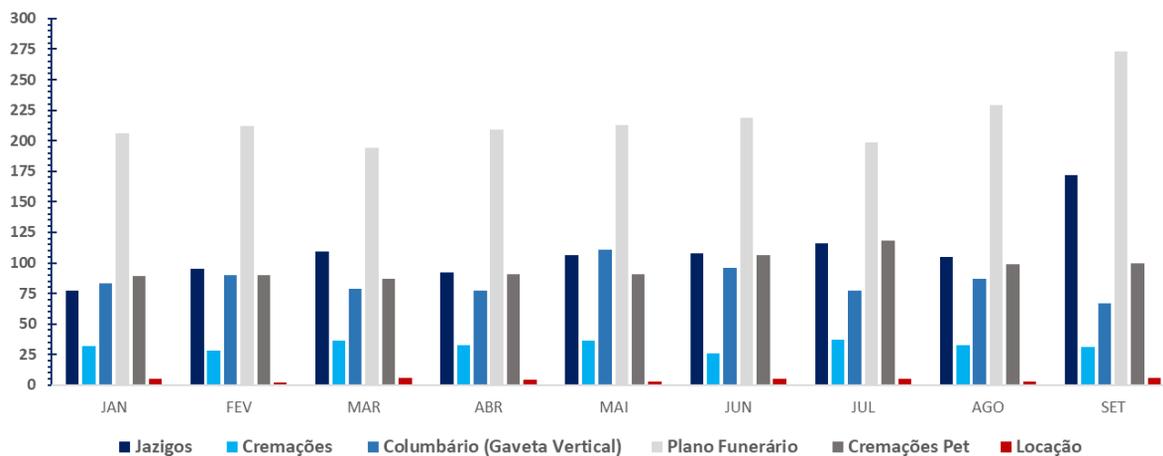
Complexo Vale Do Cerrado

Conj. Vera Cruz, Goiânia/GO

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Percentual detido pela Cortel: **37,83%**
- Área: 350.000 m²
- Potencial de expansão: 190.000m²



Vendas - Vale do Cerrado



Grupo Cortel - Ativos

Terra Santa Cemitério Parque

Sabará, Minas Gerais

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Percentual detido pela Cortel: **52,90%** e 4.887 jazigos
- Área: 284.000m²
- Potencial de expansão: 199.000m²



Vendas - Terra Santa



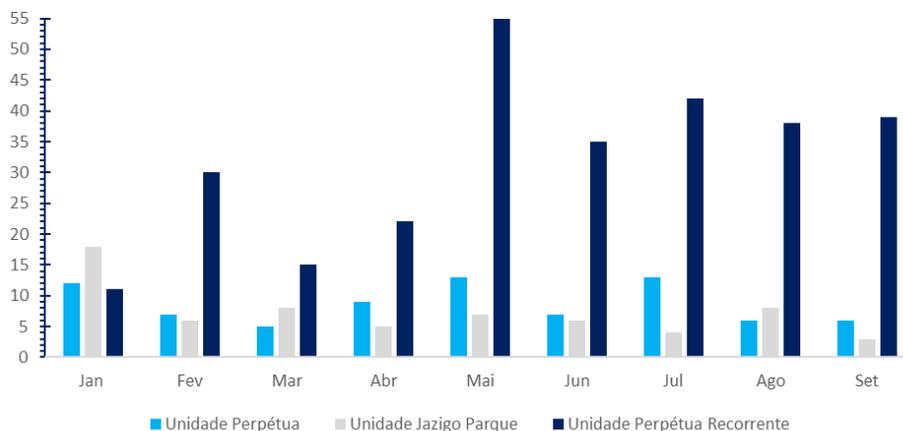
Cemitério Parque de Manaus

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

- Início da operação Cortel: 1980
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 104.000m²
- Potencial de expansão: 80.000m²



Vendas - Manaus



Grupo Cortel - Ativos

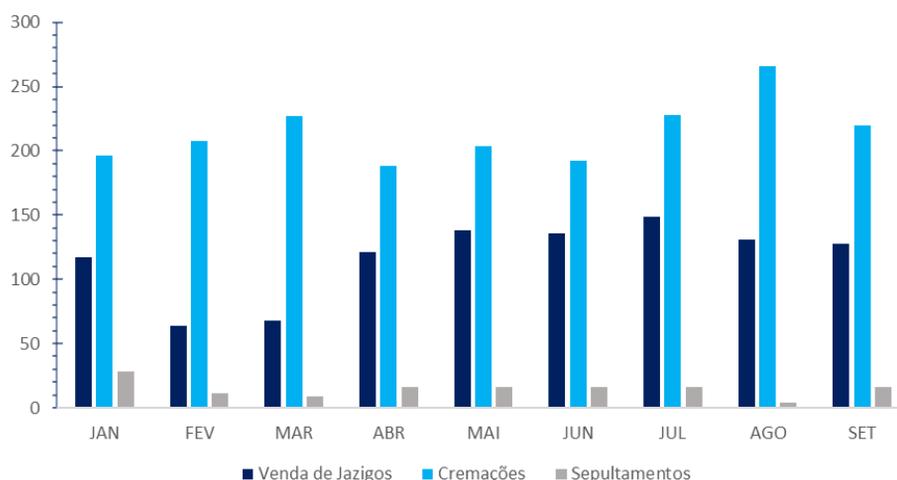
Cemitério e Crematório da Penitência

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

- Início da operação Cortel: 2012
- Percentual detido pela Cortel: **12%**
- Tipo de contrato: Permissão
- Área: 52.000m²
- Potencial de expansão: 11.000m²



Vendas - Penitência



Funerária PREVIR

Porto Alegre - RS

- Atendimentos, serviços e vendas realizados no período: **4.083**



CREMAPET

Porto Alegre - RS

- Quantidade de cremações realizadas no 3º trimestre: **1253**
- Presente em 14 cidades do Estado do Rio Grande do Sul



Grupo Cortel - Ativos

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
- Percentual detido pela Cortel: **75%**
- **66.493** contratos ativos
- **419.334** vidas ativas

A MetroPet foi criada para oferecer uma despedida honrosa e respeitosa aos nossos filhos pet. Sabemos como é difícil dizer adeus aos nossos fiéis companheiros e eles merecem todo o carinho e cuidado nesse momento. Além de ser um espaço para despedidas amorosas, o Metropet também é um espaço para celebrar a vida dos pets, onde acontecem eventos e comemorações especiais dedicadas aos nossos pets em vida.



Planos - Metropax



Jazigos no Cemitério João XXIII

Porto Alegre - RS

- A Cortel possui 419 jazigos e 1.490 nichos neste empreendimento.



Acompanhe o Grupo Cortel e suas empresas nas redes sociais:



Reportagens relevantes (clique nas imagens para abrir a versão completa):

Cemitérios de Rio e São Paulo ficam movimentados durante Dia de Finados

Crematório Metropolitano de Porto Alegre realiza programação especial de Finados

Abraçando as Lembranças com Amor: Celebração do Dia de Finados com o acolhimento da Metropax

A Cortel apresenta a campanha “Transformando a Dor em Amor: Amor para Sempre” com programação especial para Finados



Grupo Cortel

Há mais de 60 anos cuidando das pessoas e preservando memórias. 🤝💙

▶ Assista no youtube - websérie "Amor, para sempre", por Allan Dias Casto e Cortel.



Cortel SP – Overview

A Cortel SP é uma das quatro concessionárias do serviço funerário da cidade de São Paulo, responsável pela gestão, administração e manutenção de cemitérios, crematórios, agências e serviços funerários referentes ao Bloco II da concessão realizada pela Prefeitura de São Paulo em 2022. O contrato de concessão autoriza as concessionárias a realizar serviços funerários em toda cidade de São Paulo, podendo realizar o sepultamento em qualquer um dos cemitérios municipais.

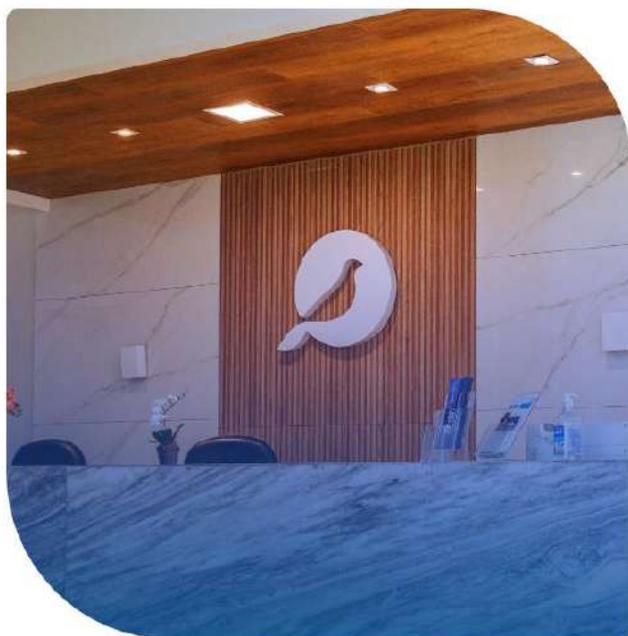
Os cinco cemitérios sob administração da Cortel SP são: Cemitério do Araçá, Cemitério Vila Nova Cachoeirinha, Cemitério Dom Bosco, Cemitério Santo Amaro e Cemitério São Paulo. Além disso, a estrutura da companhia conta com uma sede administrativa, 10 agências funerárias em pontos estratégicos da cidade, centro logístico, frota de carros funerários e mais de 400 colaboradores.

Além de prestar o serviço funerário, a Cortel SP também vende jazigos, planos funerários, cremações e oferece uma gama diversa de serviços para os familiares que desejam homenagear seus entes queridos, como: coroa de flores, músicos contratados e chuva de pétalas, por exemplo.

Cortel São Paulo

Nossa missão é oferecer um atendimento acolhedor e respeitoso às famílias nos momentos mais delicados. Com mais de **60 anos de experiência em serviços funerários**, combinamos tradição e cuidado em cada detalhe, desde os serviços funerários imediatos até a administração de cemitérios históricos.

Atuamos também com planos funerários que garantem tranquilidade e segurança, além de oferecer jazigos que preservam a memória de seus entes queridos. Nosso compromisso é proporcionar suporte ético e sensível em todas as etapas, honrando a história de cada família.



20,000+

Famílias Atendidas

400+

Colaboradores

10

Agências Funerárias

5

Cemitérios Em São Paulo

Cortel SP – Cemitérios

Cemitério do Araçá

Avenida Doutor Arnaldo, 666 – Sumaré, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 221.475 m²
- Inauguração: 1928



Cemitério São Paulo

Rua Cardeal Arcoverde, 1250 – Pinheiros, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 103.053 m²
- Inauguração: 1926



Cemitério Santo Amaro

Rua Ministro R. Cardoso Alves, 186 – Santo Amaro, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 29.900 m²
- Inauguração: 1856



Cemitério Dom Bosco

Estr. do Pinheirinho, 860 – Perus, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 224.574 m²
- Inauguração: 1971



Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Avenida João Marcelino Branco – Vila Nova Cachoeirinha, SP

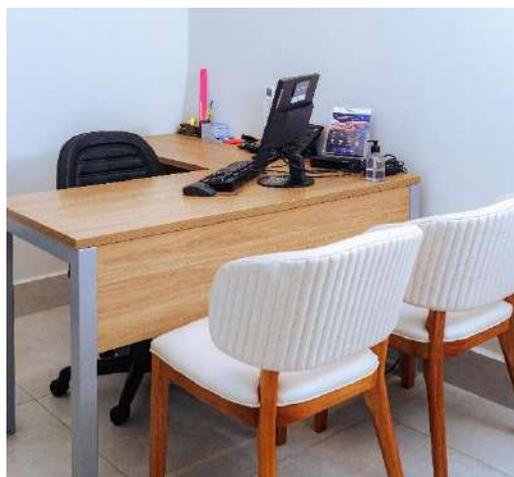
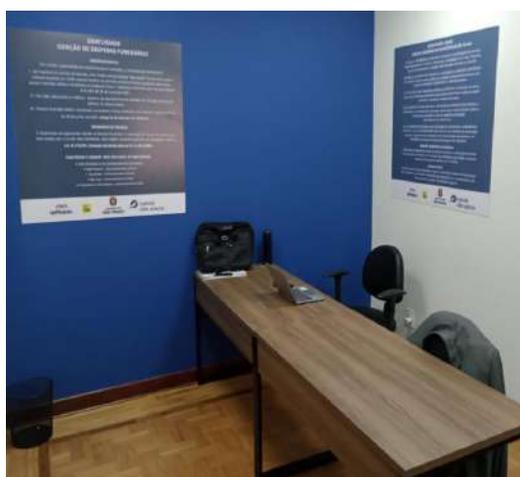
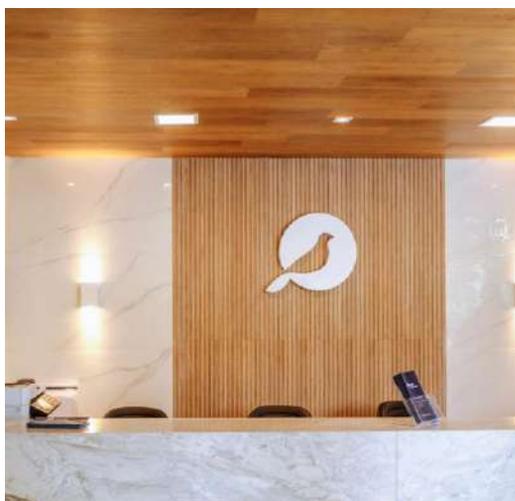
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Área: 234.574 m²
- Inauguração: 1971



Cortel SP – Agências Funerárias

As agências funerárias operam 24h por dia, para garantir um atendimento contínuo e abrangente aos clientes, tanto de forma presencial quanto por meio de comunicações via telefone ou WhatsApp. Essa disponibilidade ininterrupta permite que a Cortel SP esteja sempre pronta para atender às demandas dos clientes, oferecendo suporte e assistência.

Atualmente, a Cortel SP possui uma rede de 10 agências funerárias distribuídas estrategicamente por toda a cidade de São Paulo, abrangendo todas as zonas do município. Essa ampla presença geográfica permite que os serviços estejam acessíveis a todos os clientes, independentemente de sua localização na cidade.

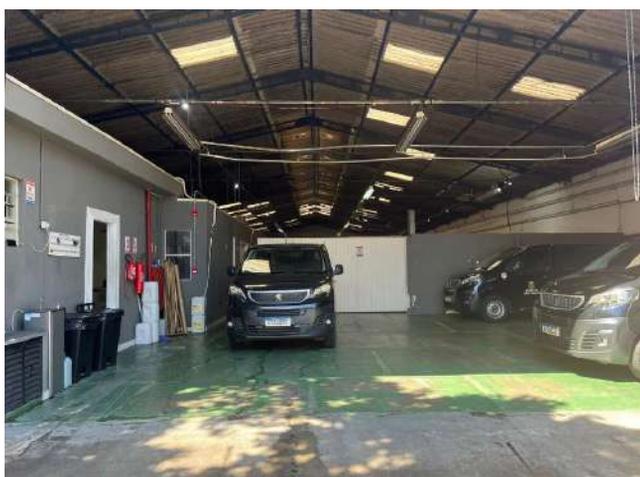


Cortel SP – Centro Logístico

O centro logístico da Cortel SP, estrategicamente localizado no bairro da Mooca, desempenha um papel fundamental na eficiência e qualidade dos serviços funerários oferecidos pela empresa. Nesse centro, são armazenadas e gerenciadas as diversas modalidades de urnas, arranjos de flores, velas, véus, enfeites e outros itens essenciais para os rituais de despedida.

Atualmente, a logística da Cortel SP opera com uma frota de mais de 20 carros funerários, garantindo o transporte ágil e seguro desde o local do óbito até o destino final, seja o sepultamento em cemitério ou a cremação em crematório. Esse processo de transporte é crucial para proporcionar um serviço rápido e respeitoso aos familiares e amigos enlutados.

A equipe de logística da Cortel SP é responsável por coordenar e executar todas as etapas desse processo, desde a coleta do corpo no hospital até a chegada ao cemitério ou crematório. Esse cuidado meticuloso garante que os rituais de despedida ocorram conforme desejado pela família. Investir na infraestrutura e na eficiência operacional do centro logístico é fundamental para manter a excelência nos serviços prestados. A otimização contínua dos processos logísticos contribui não apenas para a satisfação dos clientes, mas também para a reputação e o crescimento sustentável da empresa.



Cortel SP – Benfeitorias

Conforme estabelecido no Edital de Concessão dos cemitérios e serviços funerários de São Paulo, cada concessionária é responsável por realizar benfeitorias e investimentos em cada um dos seus respectivos cemitérios, sendo esta uma exigência para o recebimento da taxa de manutenção dos jazigos, uma das linhas de receitas mais importantes do death care. A Cortel SP, desde o início de suas operações, tem investido em benfeitorias, destacando, por exemplo:

- Construção de gavetas verticais – cemitério Dom Bosco;
- Construção de lóculos de ossuário individual: cemitério Vila Nova Cachoeirinha;
- Construção de novo ossuário geral – cemitério Vila Nova Cachoeirinha e Dom Bosco;
- Aquisição de veículos elétricos;
- Segurança: 26 postos (24 horas por dia), totalizando 104 colaboradores;
- CFTV: instalação de 96 câmeras de monitoramento;
- Digitalização: 1,2 milhões de documentos (livros e declarações de óbito);
- Geolocalização de jazigos via Google Maps;
- Desinsetização, desratização e desinfecção;
- Reformas e zeladoria em geral;
- Áreas verdes: roçagem completa e constante de todos os cemitérios;
- Muros: reconstrução de trechos onde os muros encontravam-se derrubados ou danificados;
- Lixo recolhido e reciclado: mais de 800 toneladas;
- Lixeiras: ampliação e padronização dos pontos de coleta de lixo em todos os cemitérios;
- Buracos em sepulturas fechados: mais de 16.000 em todos os cemitérios.

Reportagens relevantes (clique nas imagens para abrir a versão completa):

SÃO PAULO

Cemitérios Araçá e Santo Amaro, em SP, mapeiam túmulos e têm sistema de geolocalização de jazigos

SÃO PAULO

São Paulo tem chuva de pétalas de rosa vermelha em celebração a Finados

Concessionária lança 200 kg de corolas em dois cemitérios; violinistas e saxofonistas tocam durante o cortejo

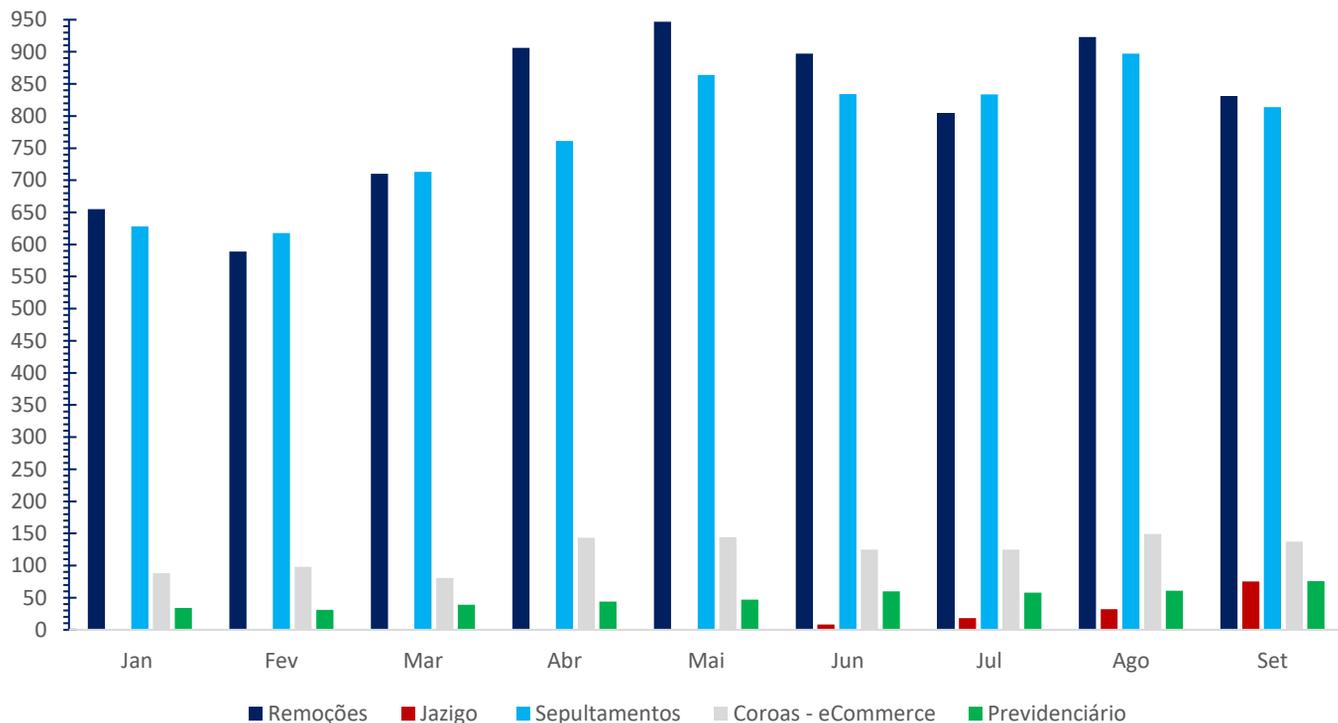
SP1

Mais facilidade para encontrar túmulos no cemitério4 min **CC**

Cemitérios criam sistema de geolocalização após digitalização de documentos. Famílias precisam recadastrar jazigos.

Cortel SP – Evolução de Vendas e Serviços 2024

Evolução 2024 - Cortel SP



[Conheça o site oficial](#) da Cortel SP e clique nos ícones abaixo para acompanhar as redes sociais:



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 Trustee 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

Av. Nove de Julho, 4865 - 21A
Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil
CEP 01407-200