



ZION INVEST

# Brazilian Graveyard and Death Care Services FII “CARE11”

Relatório de Gestão  
Março 2021

## Brazilian Graveyard & Death Care Services FII

Primeiro Fundo de Investimento do Brasil listado em Bolsa de Valores (tendo como *ticker* **CARE11**) com foco na consolidação do setor de cemitérios, jazigos e serviços funerários, diretamente ou através de empresas cujo objeto principal seja a aquisição desses ativos. O objetivo do Fundo é investir em ativos imobiliários de grande potencial para retornos consistentes no longo prazo.

### POTENCIAL EXPONENCIAL DE CRESCIMENTO NO LONGO PRAZO

#### Dados referentes a 30/12/2020



**10.530**  
**Cotistas**



**R\$ 1,39077250 Cota patrimonial**



**178.866.845**  
**Cotas em circulação**



**2.241.571**  
**Volume negociado/mês**



**R\$ 248.763.098,68**  
**Patrimônio líquido**

#### Dados referentes a 31/03/2021



**10.470**  
**Cotistas**



**R\$ 1,61699920**  
**Cota patrimonial**



**178.866.845**  
**Cotas em circulação**



**1.443.904**  
**Volume negociado/mês**



**R\$ 289.227.548,05**  
**Patrimônio líquido**



Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo teve alteração **positiva** com a remarcação do **Grupo Cortel**, reavaliado conforme laudo a **R\$634,8 MM** para a totalidade das ações; além da alteração negativa com a remarcação do **Terra Santa Cemitério Parque** reavaliado de acordo com laudo a **R\$111,7 MM** para a totalidade de ações do empreendimento.

### AGC – Aprovação das Demonstrações Financeiras

No dia 01 de abril de 2021, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo, convocou todos os cotistas a participar da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada no dia 03 de Maio de 2021 às 15h30min, tendo como ordem do dia a **aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo**, devidamente auditadas, do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

## Ativos CARE11

Ativo	Quantidade de ações <sup>1</sup>	%	Valor Patrimonial <sup>2</sup>	2021
CORTEL	1.510.856	<b>15,90%</b>	634.824.176,00	<b>100.934.675,17</b>
TERRA SANTA	13.637.304	<b>53,01%</b>	111.706.103,00	<b>59.215.267,83</b>
ALLAMANDAS	40.260	<b>11,83%</b>	134.945.169,00	<b>15.966.886,63</b>
VALE DO CERRADO	332.928	<b>16,32%</b>	170.347.974,00	<b>27.800.789,36</b>

Ativo	%	2021
Prédio Comercial	<b>80,00%</b>	<b>24.135.000,00</b>

Ativo	Quantidade de jazigos	Custo Unitário de Aquisição (unidade)	2021
Jazigos			
MORUMBY - SP	<b>2.873</b>	15.636,48	<b>44.923.595,90</b>
TERRA SANTA - BH	<b>2.887</b>	5.000,00	<b>14.435.000,00</b>

Data base das informações: 31/03/2021

Dados: (1) quantidades de ações com base na posição em 31/03/2021; (2) Valores patrimoniais de acordo com os Laudos de Avaliação dos ativos referentes à 2020.

## Localização



**ATIVOS PRESENTES EM 7 ESTADOS**



## Dividendos 2020 e 2021

Dividendos provenientes dos ganhos de capital gerados com a venda do ativo **Cortel**, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas em abril de 2020.

**Valor do provento pago por cota** R\$ 0,006177

Período de referência: **junho**

Data do pagamento: **14/07/2020**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,86

**Valor do provento pago por cota** R\$ 0,004193

Período de referência: **julho**

Data do pagamento: **14/08/2020**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,90

**Valor do provento pago por cota** R\$ 0,001957

Período de referência: **setembro**

Data do pagamento: **14/10/2020**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,79

**Valor do provento pago por cota** R\$ 0,001398

Período de referência: **março**

Data do pagamento: **15/04/2021**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,56



**Retomada do  
pagamento de  
dividendos**

**2021**

## Venda de ações Cortel

Considerando que as ações foram adquiridas pelo Fundo em **24/08/2018** por **R\$36,95** e foram vendidas por **R\$ 52,62**, com valorização de **42,40%**, tal porcentagem representa um ganho de capital para o Fundo de aproximadamente **R\$2.724.794,00**. Do valor de ganho apresentado, foi distribuído, em forma de dividendos, o montante total de **R\$ 2.081.360,00<sup>1</sup>**.

Em 2021, o Fundo realizará o primeiro pagamento do ano no dia **15 de abril**.

- |                               |                  |            |
|-------------------------------|------------------|------------|
| • 0,30 % das ações da Cortel: | R\$ 1.499.985,72 | 11/05/2020 |
| • 0,50 % das ações da Cortel: | R\$ 2.499.976,20 | 26/06/2020 |
| • 0,33 % das ações da Cortel: | R\$ 1.649.952,72 | 28/07/2020 |
| • 0,24 % das ações da Cortel: | R\$ 1.199.999,10 | 30/09/2020 |
| • 0,16 % das ações da Cortel: | R\$ 799.981,86   | 13/10/2020 |
| • 0,30 % das ações da Cortel: | R\$ 1.499.985,72 | 10/02/2021 |

Dados: (1) distribuição de, no mínimo, 95% (dos resultados auferidos no período, conforme determina a Lei 9.779/1999.

Fonte: Zion Invest; CVM.



## Grupo Cortel

O **CARE11 FII** detém **15,90%** do **Grupo Cortel**, holding de cemitérios e crematórios que comercializa através de suas subsidiárias: cessões de direito de uso de jazigos temporários e perpétuas, cremações, serviços funerários, planos funerários e cremações de animais.

- 9** *Cemitérios*
- 5** *Crematórios*
- 1** *Crematórios de animais*
- 1** *Casas funerárias*
- 43** *Salas de velórios*
- 8** *Capelas de cerimônias*
- 2** *Capelas históricas*
- 2** *Planos funerários*
- 3** *Contratos exclusivos de gestão*

**2021**PARTICIPAÇÃO **CARE11****15,90%**

VALUATION 2020

**R\$ 634.824.176,00**

EBIT AJUSTADO 2020

(Balanço BDO auditado)

**R\$ 56.441.000,00**

### ATIVO PRESENTE EM 5 ESTADOS

#### Rio Grande do Sul

- Crematório e Cemitério Ecumênico Cristo Rei, área de **58.100 m<sup>2</sup>**, localizado em São Leopoldo/RS;
- Crematório e Cemitério Memorial da Colina, área de **72.400 m<sup>2</sup>**, localizado em Cachoeirinha/RS;
- Crematório e Cemitério Metropolitano São José, área de **5.500 m<sup>2</sup>**, localizado em Porto Alegre/RS;
- Crematório e Cemitério Saint Hilaire, área de **145.000 m<sup>2</sup>**, localizado em Viamão/RS;
- Cemitério Parque São Vicente, área de **44.100 m<sup>2</sup>**, localizado em Canoas/RS;
- Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula, área de **20.000 m<sup>2</sup>**, localizado em Pelotas/RS

#### Amazonas

- Cemitério Parque de Manaus, área de **102.000 m<sup>2</sup>**, operado pela empresa de Implantação e Administração de Cemitérios da Amazônia Ltda. (CEDAM).

#### Rio de Janeiro

- Participação de **12%** na empresa CEDERJ - Implantação e Administração de Cemitérios do Rio de Janeiro SPE Ltda., a Cortel atua na gestão do empreendimento Crematório e Cemitério da Penitência, com uma área de **52.100 m<sup>2</sup>** localizada na região central da cidade do Rio de Janeiro.

#### São Paulo

- Participação de **28,91%** na empresa WMRP S.A. que possui o controle da concessão do **Memorial Parque dos Girassóis**, localizado em Ribeirão Preto/SP. O empreendimento possui uma área própria de **240.000 m<sup>2</sup>**. A Cortel também possui contrato de gestão do empreendimento.

#### Minas Gerais

- Em 2020, foi formalizada parceria estratégica ente o **Terra Santa Cemitério Parque** e o **Grupo Cortel**. A Cortel passou a atuar na gestão comercial do empreendimento com área de **294.000 m<sup>2</sup>** localizado em Sabará – Minas Gerais.

## Grupo Cortel

### Balanço Auditado da Companhia

De acordo com o Balanço Patrimonial Consolidado do **Grupo Cortel**, com exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresentou Lucro Líquido de **R\$33.944.000,00** e margem líquida de **29,10%**. O Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social (EBIT) apresentado foi de **R\$56.441.000,00**.

### Contrato de Gestão

Em 26 de outubro de 2020, foi formalizada parceria estratégica entre o **Terra Santa Cemitério Parque** e o **Grupo Cortel**, que marcou o avanço da **Cortel** para a terceira região mais populosa do Brasil, assegurando sua presença em um ativo com grande capacidade de expansão e reforçando a estratégia de crescer na gestão de ativos de terceiros.

O **Terra Santa**, com esse passo, assegurou o apoio e expertise da maior operadora de cemitérios do Brasil para atuar na gestão comercial do empreendimento, trazendo uma perspectiva muito favorável para o crescimento acelerado de vendas, além de implantação de novos produtos. O Contrato de Gestão Comercial vigorará pelo prazo de duração da concessão, ou seja, pelo prazo de 25 anos, a contar de 29 de janeiro de 2003, renováveis por igual período. Após trazer a **Cortel**, o próximo passo em avaliação pela administração do **Terra Santa** e pela administração da **Cortel** é uma movimentação societária entre as duas empresas que deve acontecer durante o ano de 2021.

### IPO Cortel

No dia 23 de novembro de 2020, foi divulgado ao público, via Fato Relevante, o pedido de registro da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da **CORTEL HOLDING S.A.** . companhia investida pelo Fundo, em oferta a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado. O **Prospecto da Oferta** encontra-se no site da CVM, conforme número do processo: **RJ/2020-05461**.

O **IPO da Cortel**, que tem como coordenador líder a **XP**, deveria ir a mercado com o lançamento de suas ações entre o final de dezembro e início de janeiro de 2021 e, por motivos estratégicos e mercadológicos, foi prorrogado para acontecer até o final do ano de 2021. De acordo com o **Prospecto** divulgado pela Companhia, a destinação de recursos líquidos que a mesma vier a receber com a **Oferta Primária** baseia-se em suas análises, perspectivas atuais, expectativas sobre eventos futuros e tendências, além de outros fatores que não se pode antecipar (e.g. como resultado da pandemia COVID-19).

Enquanto os recursos líquidos decorrentes da **Oferta Primária** não forem efetivamente utilizados, no curso regular dos negócios da Companhia, eles poderão ser investidos em aplicações financeiras que a Companhia acredita estar dentro de sua política de investimento, visando a preservação do seu capital e investimentos com perfil de alta liquidez, tais como títulos de dívida pública e aplicações financeiras de renda fixa contratados ou emitidos por instituições financeiras de primeira linha. Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a Destinação de Recursos Líquidos da **Oferta Primária** quando de sua efetiva utilização.

## Vale do Cerrado

O CARE11 FII detém **16,32%** do **Complexo Vale do Cerrado (Empreendimento Cemitério e Crematório Vale do Cerrado)**, cemitério localizado na cidade de Goiânia, capital do estado de Goiás. O empreendimento é o único cemitério do estado de Goiás concebido sob os moldes da resolução CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), órgão regulador da implantação de cemitérios no país.

O cemitério opera sob contrato de concessão com prazo de **30 anos**, podendo ser renovado por igual período e possui uma área total de **289.000m<sup>2</sup>**, sendo **60.000m<sup>2</sup>** de reserva ambiental, havendo capacidade de expansão estimada para aproximadamente **49.000 jazigos**. Além disso, possui toda a estrutura necessária para a realização de cerimônias funerárias, cremação e cremação para *pets*.

O valor contabilizado das **332.928** ações ordinárias nominativas de emissão da CPG, em 31 de março de 2021, é de **R\$ 27.800.789,36**, correspondendo ao valor justo da participação.

### O empreendimento



*Cemitério*



*Crematório*



*Cremapet (crematório de animais)*



*Columbário*

**4**

*Salas de velórios*

**1**

*Lanchonete*

**486**

*Vagas de Estacionamento*

*332.000 m<sup>2</sup> de área total*

*50.000 jazigos de capacidade total*

*6.892 jazigos construídos*

*11.532 jazigos vendidos*

*2.000 cremações vendidas*

Capacidade de expansão para construção

**43.108 JAZIGOS**

### 2021

PARTICIPAÇÃO CARE11

**16,32%**

VALUATION 2020

**R\$ 170.347.974,08**

EBITDA 2020

**R\$ 7.309.632,00**

### Localização



Goiânia - GO

## Parque das Allamandas

O **CARE11 FII** detém **11,83%** da **Rover Empreendimentos S.A. (Empreendimento Cemitério Parque das Allamandas)**, cemitério localizado na cidade de Londrina, interior do estado do Paraná. O empreendimento foi o primeiro cemitério do estado do Paraná desenvolvido sob os moldes da resolução CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), órgão regulador da implantação de cemitérios no país; e também o pioneiro ao realizar o EIA-RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e Relatório do Impacto ao Meio Ambiente) em toda a área do complexo tornando-o ambientalmente sustentável.

O cemitério possui uma área total de **72.000m<sup>2</sup>**, havendo capacidade de expansão estimada para aproximadamente **18.600 jazigos**. Possui toda a estrutura necessária para a realização de cerimônias funerárias e cremações.

O valor contabilizado das **40.260** ações ordinárias nominativas de emissão da **Rover Empreendimentos S.A.**, em 31 de março de 2021, é de **R\$ 15.996.886,63**, corresponde ao valor justo da participação.

### O empreendimento



*Cemitério*



*Crematório*

**6**

*Salas de velórios*

**1**

*Sala de Celebração*

**1**

*Lanchonete*

*Vagas de Estacionamento*

*72.000 m<sup>2</sup> de área total*

*18.600 jazigos de capacidade total*

*6.466 jazigos construídos*

*7.388 jazigos vendidos*

*637 cremações vendidas*

Capacidade de expansão para construção

**12.134 JAZIGOS**

**2021**

PARTICIPAÇÃO CARE11

**11,83 %**

VALUATION 2020

**R\$ 134.945.169,00**

EBITDA 2020

**R\$ 6.505.771,00**

### Localização



Londrina - PR

## Terra Santa

O **CARE11 FII** detém **53,01%** da **VHR Empreendimentos S.A. (Empreendimento Terra Santa Cemitério Parque)**, cemitério localizado na cidade de Sabará, região metropolitana de Belo Horizonte, Minas Gerais. O valor contabilizado das **13.637.304** ações ordinárias nominativas de emissão da **VHR Empreendimentos S.A.**, em 31 de março de 2021, é de **R\$59.215.267,83**, corresponde ao valor justo da participação.

### O empreendimento



*Cemitério*



*Crematório (a ser construído)*



*Columbário*

*Salas de velórios*

*Apartamentos para Descanso*

*294.000 m<sup>2</sup> de área total*

*70.000 jazigos de capacidade total*

*3.788 jazigos construídos*

*1.006 jazigos vendidos*

Capacidade de expansão para construção

**66.212 JAZIGOS**

**2021**

PARTICIPAÇÃO CARE11

**53,01%**

VALUATION 2020

**R\$ 111.706.103,00**

**Demonstrações Contábeis**

Auditadas pela **BDO Brasil**  
Auditores Independentes

### Parceria com o Grupo Cortel

Em 26 de outubro de 2020, foi formalizada parceria estratégica ente o **Terra Santa Cemitério Parque** e o **Grupo Cortel**, ao qual assegurou ao **Terra Santa**, o apoio e a expertise da maior operadora de cemitérios do Brasil para atuar na gestão comercial do empreendimento, trazendo uma perspectiva muito favorável ao crescimento acelerado de vendas do empreendimento, além de implantação de novos produtos. O **Contrato de Gestão Comercial** vigorará pelo prazo de duração da concessão, ou seja, pelo prazo de 25 anos, a contar de 29 de janeiro de 2003, renováveis por igual período. Após trazer a **Cortel**, o próximo passo em avaliação pela administração do **Terra Santa** e pela administração da **Cortel** é uma movimentação societária entre as duas empresas que deve acontecer durante o ano de 2021.

### Localização



Sabará - MG

## Jazigos – Cemitério Terra Santa

O **CARE11 FII** possui **2.887** jazigos no jazigos no **Terra Santa Cemitério Parque**, além de sua participação de **53,01%** do ativo.

### PARTICIPAÇÃO CARE11

**2.887 jazigos**

**Investimento total: R\$14,5 MM**

Valor médio de aquisição pelo Fundo

**R\$5.000/jazigo**

PREÇO ATUAL

**R\$7.200/jazigo**

Varejo/Usos preventivos

### Vendas dos Jazigos

No decorrer de 2020, foram realizadas as seguintes vendas do estoque de jazigos do **Terra Santa**, pertencentes ao Fundo:

Data	Quantidade	Preço unitário
24/06/2020	1	R\$ 7.249,66
29/06/2020	2	R\$ 7.200,00
19/08/2020	5	R\$ 7.200,00
22/09/2020	5	R\$ 7.200,00

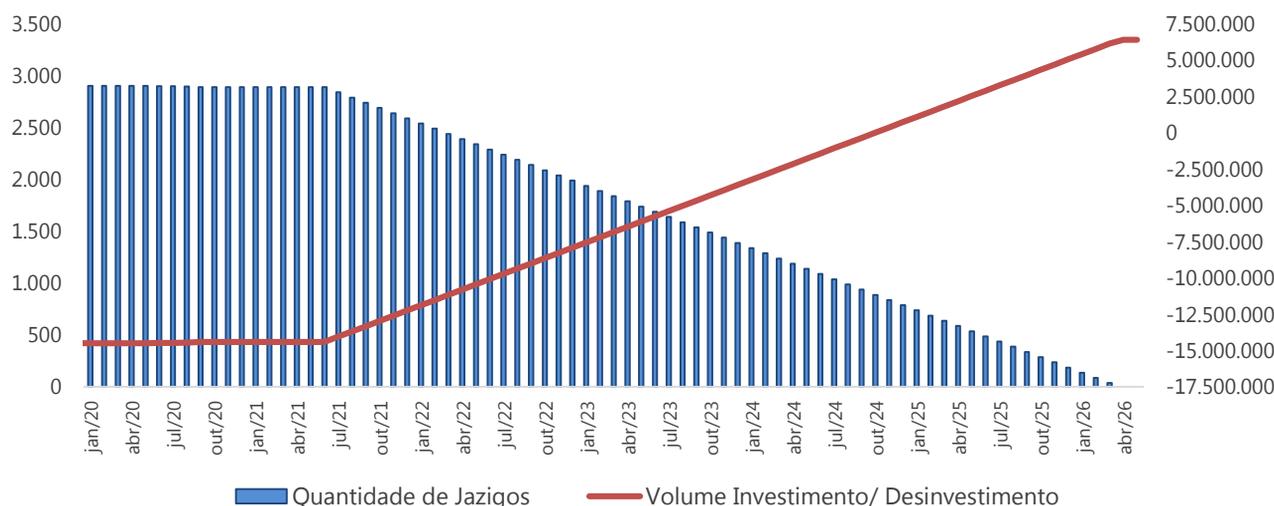
Estoque final de jazigos em 31 de março de 2021: **2.887**

Venda de jazigos mínima estimada nos próximos 5 anos:

**+6.000 jazigos**

Para acelerar o processo de vendas no **Terra Santa Cemitério Parque**, ativo que possui capacidade potencial de **70.000 jazigos**, o ativo fechou um contrato de gestão comercial com o **Grupo Cortel**, para dar o ritmo acelerado de vendas da Companhia ao **Terra Santa**.

### Previsão de Desinvestimento



## Jazigos – Cemitério do Morumby

O CARE11 FII possui **2.873** jazigos no **Cemitério do Morumby**, primeiro Cemitério Parque da **América do Sul**, localizado na cidade de São Paulo. Sua estrutura, de alto padrão, conta com uma área total de **300.000m<sup>2</sup>**, 7 salas para velório, amplo estacionamento interno e externo com segurança 24 horas por dia, além de lanchonete, floricultura e salas de repouso.

### PARTICIPAÇÃO CARE11

#### 2.873 jazigos

**Investimento total: R\$44.92 MM**

Valor médio de aquisição pelo Fundo

**R\$15.636,48/jazigo**

PREÇO ATUAL

**R\$29.900,00/jazigo**

Varejo/Usos preventivos

Alternando apenas a flexibilidade nos pagamentos, via tabela de preços da área comercial do gestor do empreendimento.

### Localização



São Paulo – SP

### 2020

Em 2020, foram realizados mais de **13.000** sepultamentos apenas em cemitérios particulares na cidade de São Paulo, sendo que o **Cemitério do Morumby**, através de sua gestão comercial não ligada ao Fundo, detém ainda menos de **10%** deste volume de sepultamentos, mesmo sendo um dos melhores de localização, tradição e reconhecimento na cidade de São Paulo. Este dado mostra o potencial de expansão em vendas apenas no universo de cemitérios privados.

Com o **envelhecimento** da população de São Paulo, o **volume** de sepultamentos tende a crescer muito rápido, o estoque de jazigos do Fundo tem um **potencial estratégico** muito grande, em um ativo com tendência de valorização muito elevada e demanda alta.

### Estratégia

A tese de investimento é que seja firmada uma **parceria comercial** para operacionalizar a venda de todo o estoque de jazigos do Fundo no Cemitério. Já estão sendo realizadas análises com o **Grupo Cortel** a fim de concretizar a parceria para a gestão acima mencionada, bem como trazer a **Cortel** para a cidade de São Paulo, operando na classe A+.

A **privatização do serviço público de cemitérios do município de São Paulo** também é outro facilitador para uma **parceria comercial** na venda do estoque, uma vez que um dos consórcios vencedores, que o Fundo possivelmente deve ser sócio indireto através da **Cortel**, deverá ter os jazigos do **Morumby** em seu portfólio classe A+.

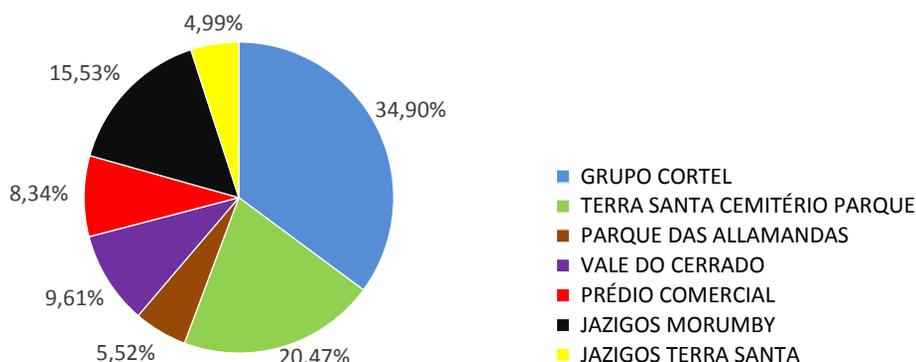
## Brazilian Graveyard & Death Care Services FII

### Prédio Comercial para Locação

O imóvel, localizado em São José do Rio Preto, interior do Estado de São Paulo, é destinado a uso comercial, possuindo área total de **5.929m<sup>2</sup>**, distribuídas em **10** lajes. O **Fundo CARE11** possui **80%** do prédio (fração da matrícula que engloba 8 lajes e suas respectivas áreas comuns). A obra e as benfeitorias foram todas **finalizadas**, bem como a obtenção do **AVCB** (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e adaptações de acessibilidade e, atualmente, o Fundo aguarda apenas a emissão do **Habite-se** pela Prefeitura Municipal da localidade para que o imóvel seja **alugado** ou **negociado**.

O Fundo busca um contrato atípico de **aluguel** por um prazo mínimo de **10** anos para a totalidade de sua participação no imóvel. Outra alternativa será a negociação do imóvel em pagamento da **aquisição de participação** em empresas de cemitérios já detidas pelo **Fundo**.

### Representatividade dos Ativos na Carteira do Fundo



### Laudos de Avaliação

	Laudo anterior referente ao fechamento do ano de 2019	Laudo atual referente ao fechamento do ano de 2020
1 GRUPO CORTEL	R\$462.000.000,00 Focus Partners	R\$634.824.176,00 UHY Bendoraytes e Cia.
2 PARQUE DAS ALLAMANDAS	R\$128.000.000,00 Focus Partners	R\$134.945.169,00 UHY Bendoraytes e Cia.
3 CEMITÉRIO VALE DO CERRADO	R\$147.000.000,00 Focus Partners	R\$170.347.974,08 UHY Bendoraytes e Cia.
4 CEMITÉRIO TERRA SANTA	R\$125.000.000,00 Focus Partners	R\$111.706.103,00 UHY Bendoraytes e Cia.

## 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 RENTABILIDADE DO FUNDO.

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.





ZION INVEST

## CONTATO

São Paulo

Avenida Horácio Lafer, 160 – 2º andar (Conj. 21)

Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil

CEP 04538-080

+55 11 3165-5500

[www.zioninvest.com](http://www.zioninvest.com)