



ZION INVEST

Relatório de Gestão
Março | 2020
FII CARE11



Brazilian Graveyard & Death Care Services FII

Primeiro Fundo de Investimento do Brasil listado em Bolsa de Valores para consolidar o setor de cemitérios, jazigos e serviços funerários, diretamente ou por meio de companhia investidas. O objetivo do Fundo é investir em ativos imobiliários de grande potencial para retornos consistentes no longo prazo.

Características

Data de Início:

08/04/2016*

Número de Cotistas:

6.173

Vencimento do fundo:

Prazo indeterminado

Taxa de Administração:

1,60% a.a. sobre o PL

Cotas emitidas:

178.866.845

Taxa de Performance:

20% que exceder IPCA+7%a.a.

Patrimônio Líquido:

R\$ 249,7 milhões

Gestor:

Zion Invest

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 1,40

Administrador:

Planner Corretora

Valor da Cota (Março)

R\$ 1,19

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido

* O registro do Fundo na CVM é de 12/12/2011, mas o Fundo foi reestruturado, assumindo seu atual código CARE11 em 08/04/2016.

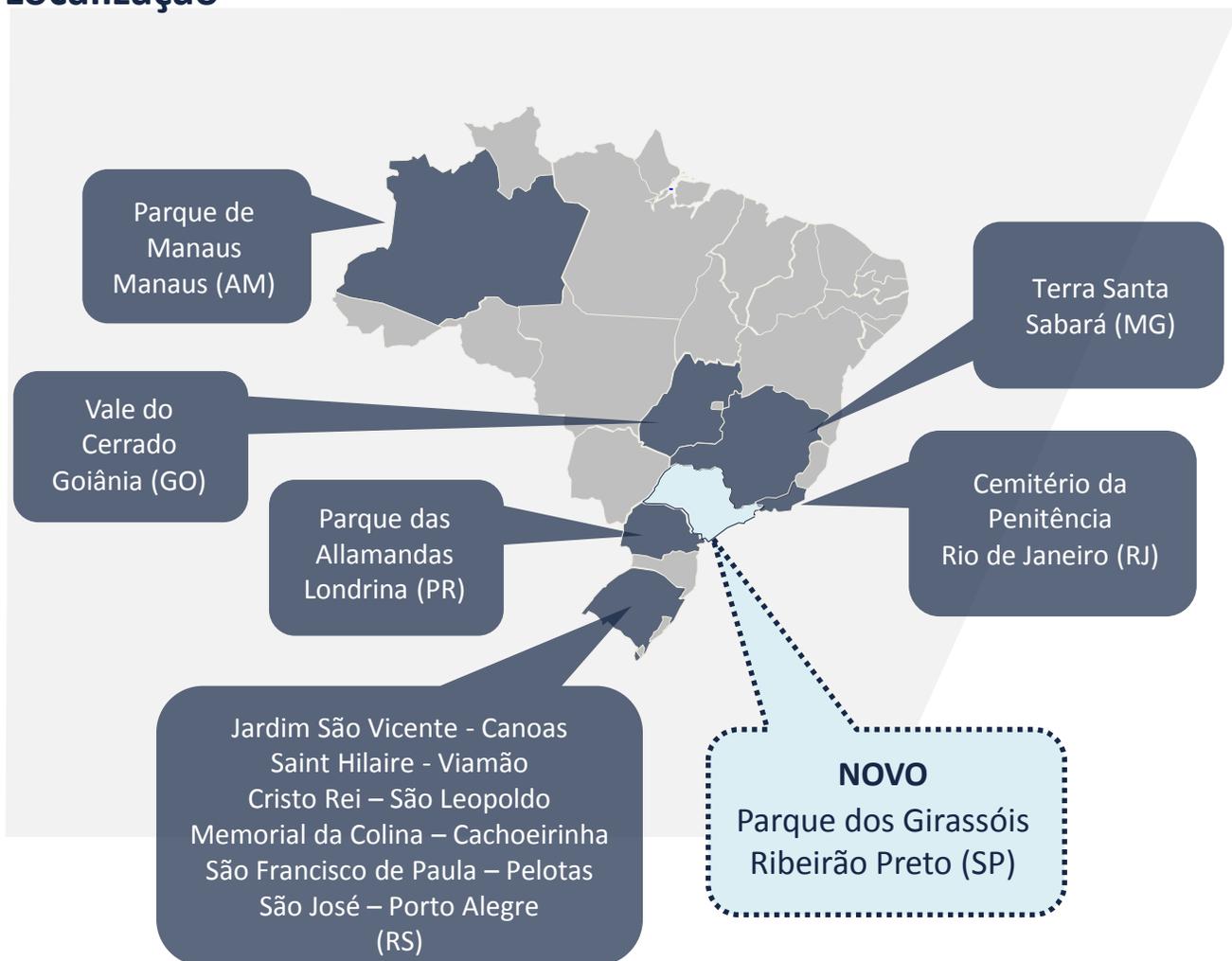


Ativos

O Fundo possui investimentos em quatro empresas, o que representa participação em 12 cemitérios, em sete estados brasileiros.

Além disso, o Fundo investe em jazigos próprios, disponíveis no Cemitérios do Morumby – São Paulo (SP) e Terra Santa – Sabará (MG).

Localização



Destaques em 2019

- O Fundo CARE11, por meio do Grupo Cortel, adquiriu 20% do **Cemitério Parque do Girassóis**, com área total de 242.048m², na cidade de Ribeirão Preto – SP.



O ativo opera sob contrato de concessão com prazo de 40 anos, podendo ser renovado por igual período, além de possuir capacidade de expansão estimada para aproximadamente 40.000 jazigos.

- No mês de outubro, o Fundo CARE11 formalizou a venda de uma opção de compra de 100 jazigos do Cemitério Terra Santa para uma seguradora, que poderá ser exercida pelo prazo de um ano e corrigido por 10% mais a variação do IPCA.
- No mês de março, a cota do Fundo CARE11 fechou o mês sendo negociada a R\$ 1,19, o que representou uma oscilação positiva de 3,48%, no comparativo com mês anterior.

Investidas Zion – Ações



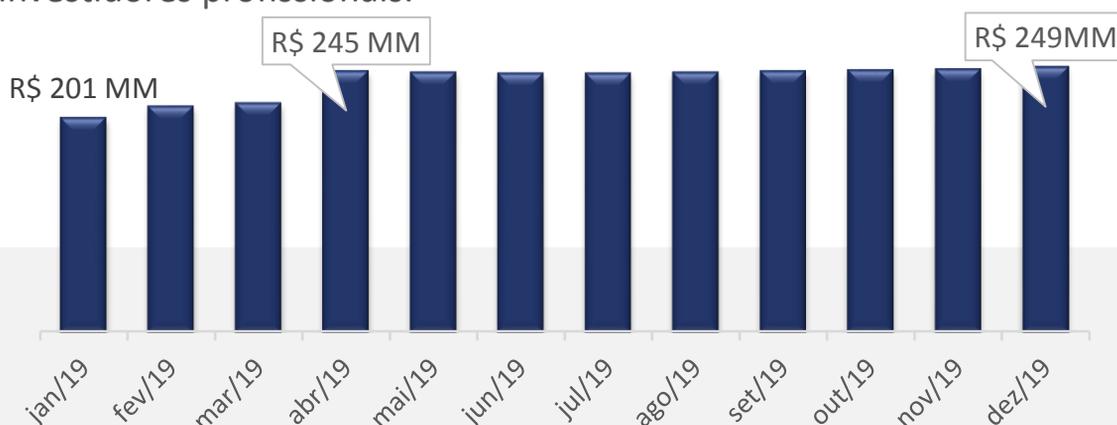
Grupo Cortel

O FII CARE11 possui participação de 17,7% na Cortel Holding, sociedade anônima de capital fechado detentora de nove empreendimentos com atividade cemiterial, crematórios e funerárias.



Evolução do Patrimônio Líquido em 2019

O Fundo tem ampliado o seu valor patrimonial a partir de recursos captados através de uma Oferta CVM 476, que está em aberto desde abril/19, apenas para investidores profissionais.



Volume de Negociação

O Fundo teve uma média de R\$460 mil de negociação diária durante o 4º trimestre de 2019 (um giro equivalente a 14% do total de cotas do Fundo).

out/19	nov/19	dez/19	4º Tri
R\$ 273.736,57	R\$ 340.148,42	R\$ 806.400,47	R\$ 460.333,93

Investidas Zion – Ações



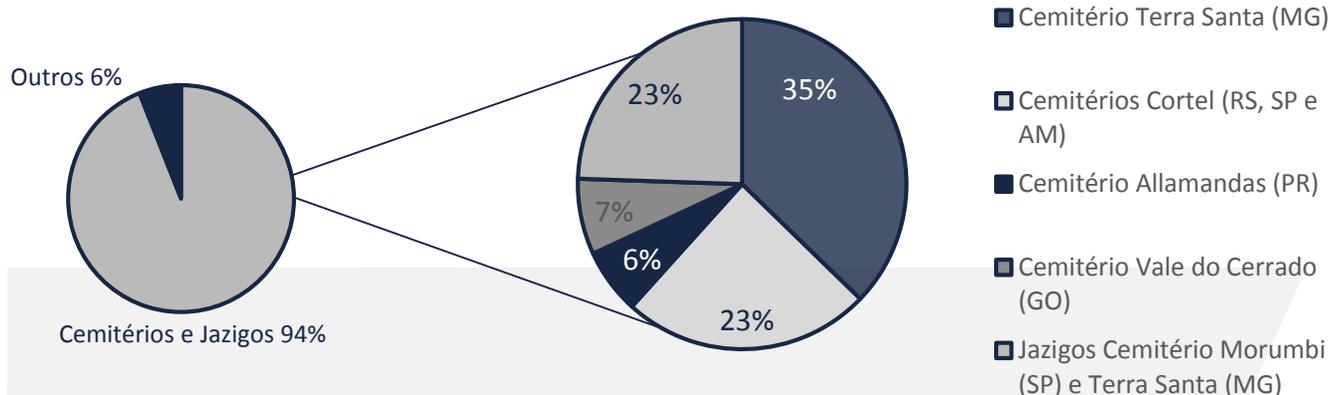
Vale do Cerrado

O FII CARE11 possui participação de 16% na CPG Empreendimentos S.A., sociedade anônima de capital fechado detentora do empreendimento Complexo Vale do Cerrado, localizado na região metropolitana de Goiânia – GO.



Divisão de Carteira

A alocação de recursos é dedicada a ativos do setor funerário. Os ativos do setor funerário representam 94% do patrimônio investido com recursos alocados em diferentes empreendimentos.



Dividendos

Das quatro empresas investidas pelo Fundo, três delas distribuem dividendos de forma recorrente. A exceção é somente do Cemitério Terra Santa (MG) que atualmente ainda demanda investimentos.

Ativos*	Resultados
Grupo Cortel	R\$ 1.766.487,25
Vale do Cerrado	R\$ 593.728,40
Vale das Allamandas	R\$ 536.297,38
Total	R\$ 2.896.513,03

Investidas Zion – Ações



Parque das Allamandas

O FII CARE11 possui participação de 11,90% na Rover Negócios e Empreendimentos Imobiliários. Cemitério Parque implantado em área total de 350 mil m², moderno empreendimento, que apresenta a melhor infraestrutura da região.



Comentário do Gestor

A aquisição de Cemitérios, via fundos de investimentos, é uma novidade no mercado financeiro brasileiro, isso porque a cada ano que passa o atendimento pelo setor privado se distancia mais da prestação de serviço oferecida pelas entidades públicas. Cemitérios são considerados ativos alternativos muito específicos que, quando bem administrados, de maneira profissionalizada, podem gerar resultados a longo prazo acima das expectativas, principalmente no território brasileiro, onde o setor de Death Care (cuidados com a morte) ainda é pouco explorado, ou, em muitos casos, no setor privado, pecam em importantes conceitos de gestão, por não apresentarem uma estrutura profissionalizada.

Neste contexto, em razão de alguns investimentos do FII BRAZILIAN GRAVEYARD ainda não terem superado a etapa de maturação, o resultado em 2019 registrou despesas superiores às receitas operacionais e, por isso, não houve distribuição de dividendos neste período.

Para o ano de 2020, o setor de Death Care aguarda o desfecho da desestatização dos cemitérios públicos municipais de São Paulo. Na carteira do FII BRAZILIAN GRAVEYARD, o ano de 2020 traz a expectativa do fim do período de maturação dos seus ativos, o avanço das taxas de retorno dos empreendimentos, o processo de aceleração das vendas de jazigos próprios e o início dos possíveis eventos de desinvestimento do fundo.

Investidas Zion – Ações



Terra Santa

O FII CARE11 possui participação de 51,29% na VHR Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima de capital fechado detentora do empreendimento Terra Santa Cemitério Parque, localizado na região metropolitana de Belo Horizonte - MG.



Dúvidas Frequentes

P: Qual a estratégia do fundo?

A estratégia de investimentos do CARE11 consiste na aquisição de empreendimentos de boa qualidade e com potencial para expansão para suportar o cenário de transição demográfica a ser vivenciado pelo Brasil nas próximas décadas. De acordo com dados do IBGE, a taxa de mortalidade deve se igualar a de natalidade até 2046 pressionando a atual demanda para serviços funerários e trazendo expectativas por melhor qualidade de serviços no setor.

P: Quais as oportunidades do setor?

No mês de março está previsto o leilão dos cemitérios públicos da cidade de São Paulo, onde acreditamos existir uma grande oportunidade, por se tratar do município com maior potencial do Brasil. Algumas das investidas do fundo estão interessadas em serem a gestora de um dos consórcios que irão entrar na disputa.

Investidas Zion – Jazigos



Cemitério do Morumby
Cemitério Terra Santa

O FII CARE11 possui 2.900 jazigos localizados no Terra Santa Cemitério Parque e 2.931 jazigos no Cemitério do Morumby, o primeiro Cemitério Parque do Sul do Brasil.



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 Láfer, 160 – 2º andar (Conj. 21)

Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil

CEP 04538-080

+55 11 3165-5500

www.zioninvest.com