



ZION INVEST

Relatório de Gestão

MCL

Fundo de Investimentos em
Participações Multiestratégia

Dezembro/2019



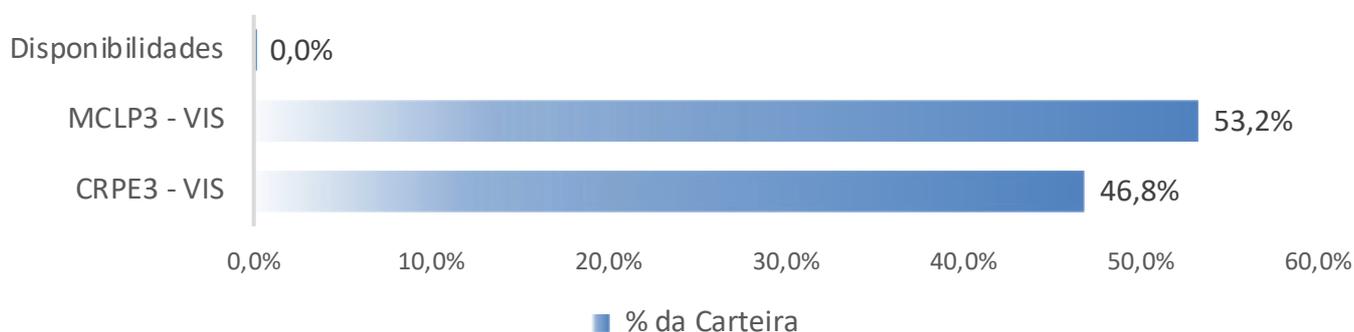
Visão Geral do Fundo

O MCL FIP é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 50 anos e destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes ou não residentes, desde que registrados junto à CVM. O fundo tem como objetivo principal a aquisição de ações de companhias abertas ou fechadas, emissora de títulos e valores mobiliários.

Informações Gerais	
Patrimônio líquido	R\$ 701.332.058,41
Número de cotistas	1
Data de início	26/08/2010
Valor inicial da cota	R\$ 1.000,00
Número de Cotas	50.181,84
Valor atual da cota	R\$ 13.975,81
Taxa de Administração	0,03% a.a. sobre PL
Taxa de Gestão	0,06% a.a. sobre PL
Taxa de Performance	Não se aplica
Gestor	Zion Gestão de Recursos
Administrador	Planner Corretora de Valores
Tipo ANBIMA/ABVCAP	FIP
Segmento	Multiestratégia
Público Alvo	Investidores em qualificados

Composição de Carteira

O MCL FIP possui duas companhias investidas: a CRPE S/A e a MCL Participações S/A.





Companhias Investidas

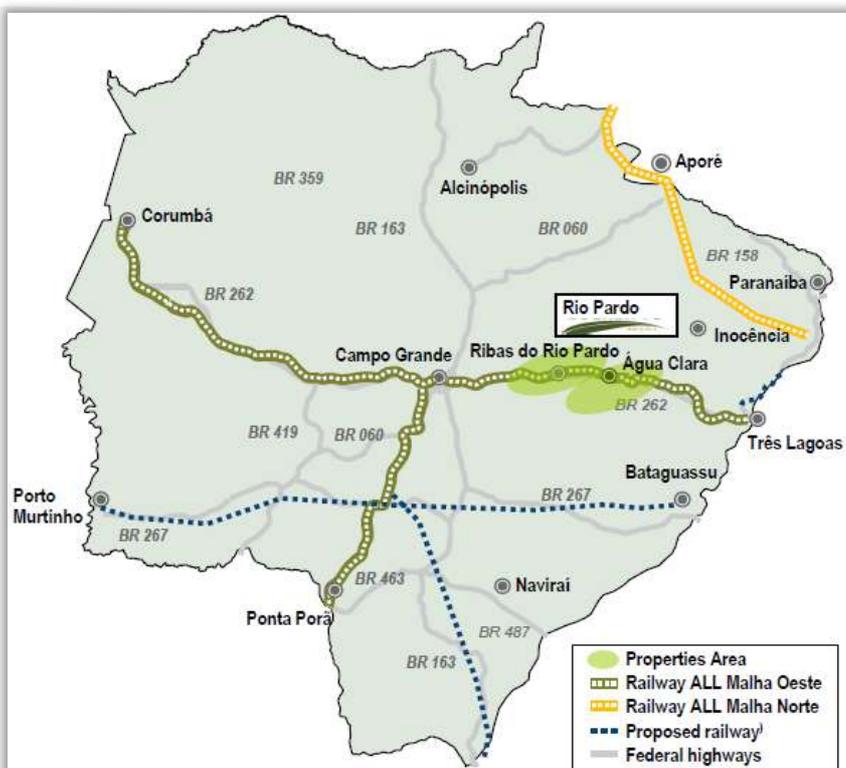
I. CRPE HOLDONG S.A. (Celulose Rio Pardense e Energia)

Holding brasileira que possui florestas e terras de madeira de eucalipto no Rio Pardo, estado de Mato Grosso do Sul, Brasil ("CRPE"). Possui aproximadamente 55.000 hectares nos arredores de Rio Pardo, com 30.000 hectares de eucaliptos já plantados. A área está localizada nos arredores do município de Ribas do Rio Pardo, a 102 quilômetros da capital Campo Grande, no Mato Grosso do Sul.



A CRPE possui firmado um acordo para a venda de aproximadamente 4.243.958 m³ de eucalipto para a Eldorado Brasil até o ano de 2021. A companhia se beneficia de toda a infraestrutura da região, sendo bem servida em termos de transporte. A logística prioritária para a saída de celulose seria por ferrovia diretamente do local até o porto de Santos (SP), via apropriada para grandes navios que possuem terminais especializados em celulose. No total, as propriedades de Rio Pardo possuem 45 quilômetros de ferrovias (Ferrovia ALL Malha Oeste) em seu perímetro, com seis estações de carga com terraços.





Além disso, um eficiente sistema de rodovias liga a região aos fornecedores de madeira. A ferrovia ALL Malha Oeste cruza a cidade de Ribas do Rio Pardo, conectando o terreno da empresa às ferrovias ALL Malha Paulista e MRS até os portos de Santos (SP) e Itaguaí (RJ). A rodovia BR 262 também é um canal logístico entre a cidade de Ribas do Rio Pardo e o porto de Santos. Por fim, a rede elétrica principal é próxima e barata de ser conectada para vender o excedente de energia.

A CRPE possui a propriedade da área para a construção da fábrica de celulose que representa aproximadamente 1.000 hectares que pretende construir e todas as licenças ambientais e de construção. O projeto de engenharia também foi realizado pela Poyry Engineering e os prestadores de serviços aguardam licitações. Em razão do projeto de construção da fábrica, a CRPE possui a necessidade de caixa, o que impossibilita a imediata amortização de cotas e tributação no MCL FIP. A CRPE possui uma dívida, garantida por recebíveis da Eldorado Brasil, para a mesma finalidade, a constituição da fábrica em Ribas do Rio Pardo.





Ainda no escopo da CRPE, destaca-se o projeto de construção do Parque Acqualinda, parque aquático temático com uma área de aproximadamente 370.000 m² com capacidade para atender um público de mais de 5.000 pessoas por dia. Está localizado em região populosa e em cidade estratégica no interior do Estado de São Paulo, próxima à divisa com o Estado do Mato Grosso do Sul, distante de qualquer outro empreendimento próximo com idêntica e notável estrutura. O Projeto Acqualinda já iniciará suas atividades com o objetivo de pertencer aos “Top Five” de sua categoria. O empreendimento pretende obter a certificação socioambiental, com foco em obter o Selo Verde de qualidade, além do paisagismo composto por arborização, folhagens e árvores frutíferas.

O funcionamento do Parque será totalmente sustentável, com cobertura no estacionamento em sistema fotovoltaico, possuindo ainda controle de água e reuso da mesma e sem que sua implantação (do início ao fim da obra) gere qualquer impacto ambiental. Por fim, o Thermas Acqualinda gerará ao Município de Andradina/SP e à toda região cerca de 2.000 novos postos de trabalho, aumentando a arrecadação tributária direta e indireta, gerando expansão econômica, novos investimentos, fomento ao turismo e geração de riquezas.



O valor total previsto deste investimento oscila em torno de R\$ 120.000.000,00 para geração de uma receita projetada em torno de R\$ 350.000.000,00 milhões/ano. Juntamente à conclusão do Projeto Acqualinda, serão construídos 2 resorts, sendo o primeiro com 448 unidades e outro com 2.000 unidades habitacionais, semelhantes a apartamentos e com valor de investimento previsto aproximado de R\$ 500.000.000,00.

II. MCL Participações

A MCL Participações é a holding de investimentos controladora da empresa MCL Empreendimentos e Negócios Ltda., companhia que possui a propriedade imobiliária de empreendimentos que envolvem os seguintes segmentos:



Shopping

(i) shopping center com 12.000 m² de área bruta locável.

Hotel

(ii) Edifício hotel com 80 acomodações integrado ao shopping center.



Demais imóveis

(iii) propriedade de abastecimento de veículos, imóveis urbanos e rurais, comerciais e residenciais para locação, terrenos loteados ou para loteamento.





Opinião do Gestor

“Atualmente, a CRPE é o investimento, ainda em estágio de maturação, que demanda elevados investimentos em recursos financeiros para a expansão da atividade de extração e comercialização de ativos biológicos representados por florestas de eucalipto em formação, para o fornecimento de madeira para a produção de celulose no Estado do MS, destinada à comercialização no Brasil e exterior e exploração de turismo e lazer no interior de SP. A CRPE é a controladora das companhias Rio Pardo, detentora das propriedades rurais, e da Eucalipto Brasil, atuante no plantio e extração de eucalipto na região central do Mato Grosso do Sul, que emprega mais de 1.000 trabalhadores na região. De acordo com as informações auditadas de 2018, a CRPE S/A realizou, através da alienação de terras da Companhia Rio Pardo S/A, a venda de 27.487 hectares de maciço florestal, resultando um valor parcelado de R\$ 122,774 milhões a receber. A operação gerou o diferimento de impostos na ordem de R\$ 11,924 milhões. Para a conclusão da venda dos maciços florestais e propriedades rurais, foi necessária a quitação dos contratos de empréstimos e financiamentos vigentes. A área remanescente de 1.365 hectares de maciço foi atingida por incêndio florestal e foi excluída da negociação de venda para o setor de celulose.

A MCL Participações S/A, controladora da empresa MCL Empreendimentos e Negócios Ltda., possui em seu portfólio empreendimento concluídos, disponíveis para venda, exploração ou locação. No exercício de 2018 (informações auditadas), a companhia apurou impostos diferidos de R\$ 174,547 milhões, registrados sobre os ajustes de avaliação patrimonial. A receita operacional bruta representou R\$ 3,140 milhões, sendo R\$ 2,983 milhões resultantes de receitas de aluguéis e R\$ 157 mil da venda de produtos agrícolas.

Com base nos dados auditados de 2018, o MCL FIP reavaliou os ativos das suas companhias investidas, elevando contabilmente o seu Patrimônio Líquido para R\$ 701,3 milhões e representando uma apreciação de aproximadamente 24,81%. Ao final do exercício, o fundo manteve em sua carteira 215.022.649 ações da CRPE S/A e 84.727.351 ações da MCL Participações S/A. ”



DISCLAIMER

Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. A Zion Invest não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. As Informações contidas aqui têm caráter meramente informativo e não podem ser distribuídas, reproduzidas ou copiadas sem a sua expressa concordância. Estas informações não constituem e nem devem ser consideradas como: solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas do fundo.





ZION INVEST

Rua Horácio Lafer,
160 – Itaim Bibi –
São Paulo – SP