

ZION

▽ **FII CARE 11** ▽

RELATÓRIO DE GESTÃO ANUAL

2021



Sumário



- ❖ CARE11
- ❖ Evolução de cotistas
- ❖ Cota patrimonial atual
- ❖ Release 2021
 - Distribuição de dividendos
 - Desconto na taxa de administração
 - Trocas de ações
 - Grupamento de cotas
 - Comunicado ANBIMA
- ❖ Ativos do Fundo
 - Jazigos Cemitério do Morumby
 - Terra Santa Cemitério Parque
 - Grupo Cortel
 - Imóvel para Locação
- ❖ Cenário Macroeconômico

BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII

POTENCIAL EXPONENCIAL DE CRESCIMENTO NO LONGO PRAZO

31.12.2021

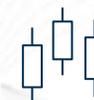
9.429
Cotistas



R\$ 7,95254220
Cota patrimonial



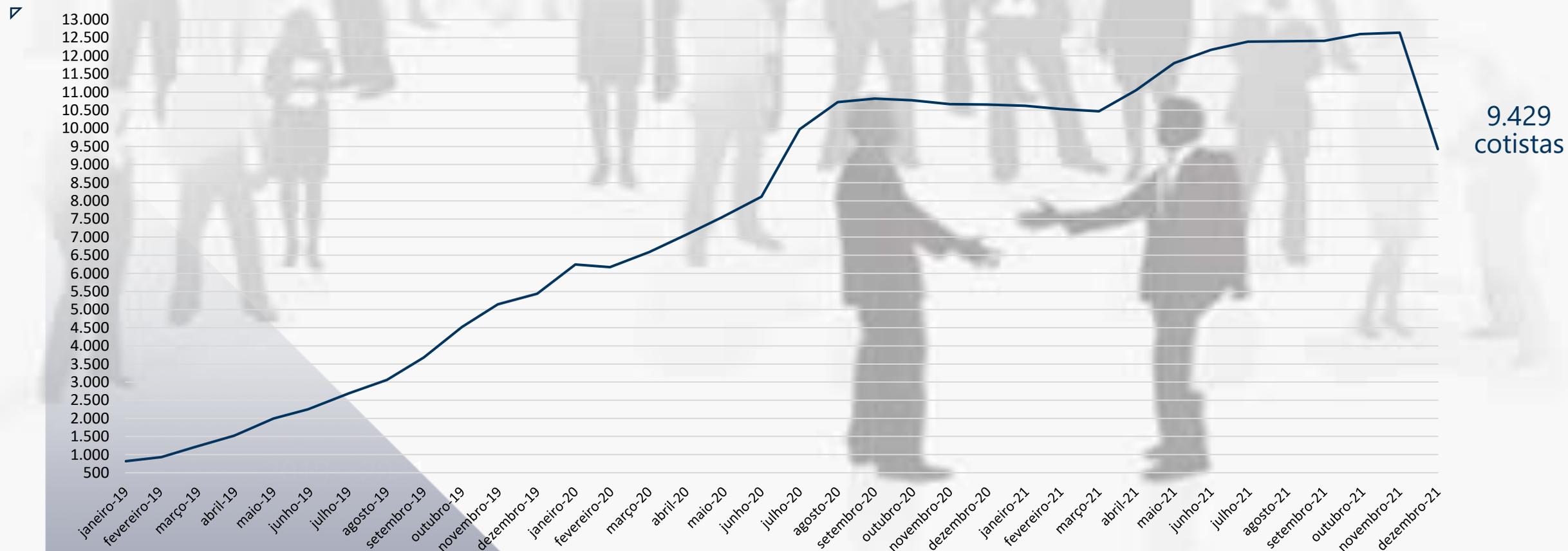
35.773.369
Cotas em circulação



R\$ 284.489.229,67
Patrimônio líquido



EVOLUÇÃO DE COTISTAS



COTA PATRIMONIAL

Cenário atual

Grupamento de cotas ocorrido no dia 30/11 na proporção 5:1



Brazilian Graveyard and Death Care Services FII	novembro/2021	dezembro/2021
Cota de fechamento	0,35	2,77
Quantidade de Cotas	178.866.845	35.773.369
Cota patrimonial	1,592870012	7,95254220
Patrimônio Líquido	284.911.633,61	284.489.229,67
Número de Cotistas	12.637	9.429

Ativo	Quantidade	%	Valor Patrimonial	Valor a mercado referência Laudos 2021	Participação com referência Laudo
CORTEL	2.311.106	20,28%	121.610.397,72	694.452.176,00	140.834.901,29
TERRA SANTA	13.637.304	52,77%	58.840.875,57	112.157.812,76	59.185.677,79
Imóvel para Locação		80,00%	9.984.464,19	18.820.000,00	15.056.000,00
Jazigos					
MORUMBY - SP	2.873		45.680.700,00	15.900,00	45.680.700,00
CARE11					284.489.229,67
Quantidade de Cotas					35.773.369
Valor da cota patrimonial com referência nos laudos 2021 (R\$)					7,952542286



2021

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS 2021

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\$ 0,57

Valor do provento pago por cota

R\$ 0,001677

Período de referência: **abril**

Data do pagamento: **14/05/2021**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,74

Valor do provento pago por cota

R\$ 0,001677

Período de referência: **maio**

Data do pagamento: **15/06/2021**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,73

Valor do provento pago por cota

R\$ 0,001677

Período de referência: **junho**

Data do pagamento: **15/07/2021**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,74

Valor do provento pago por cota

R\$ 0,001677

Período de referência: **julho**

Data do pagamento: **13/08/2021**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,76

Valor do provento pago por cota

R\$ 0,001677

Período de referência: **agosto**

Data do pagamento: **15/09/2021**

Valor da cota a mercado no dia do pagamento R\$ 0,69



DESCONTO NA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora e a Gestora, por livre e espontânea disposição, comunicaram aos cotistas e ao mercado que foi concedido um desconto na Taxa de Administração, a partir do mês de março/2021 até fevereiro/2022, ou seja, durante o período acima descrito, será cobrado do Fundo a título de Taxa de Administração uma remuneração mensal conjunta (serviços de Administração, Custódia e Gestão), equivalente a **1,47% ao ano**, apurado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado um valor mínimo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472, equivalente a R\$ 15.000,00 por mês ("Taxa de Administração").

A Administradora e a Gestora declararam que o desconto oferecido na Taxa de Administração não caracteriza renúncia ao direito de receber a Taxa de Administração prevista no regulamento do Fundo, após o término do prazo descrito acima, ou seja, no mês de março/2022 a Taxa de Administração devida a Administradora e Gestora será aquela prevista no Regulamento do Fundo.



VENDA DE AÇÕES CORTEL

Em Assembleia Geral de Cotistas ("AGC") realizada no dia 17 de abril de 2020 foi aprovada pelos cotistas do Fundo Care11, a alienação de até 734.400 ações de emissão da Cortel Holding S.A., de sua titularidade, pelo valor unitário de R\$52,62 por ação, conforme valor de venda apurado pelos laudos de avaliação, para aquisição pelo Fundo Comprador (Zion Capital FII), no prazo máximo para alienação da totalidade das ações de até 12 meses, a contar da data de realização da AGC.

2020

Troca de ações com Cortel: 145.380 ações

Valor da transação: R\$ 7.649.895,60

% Cortel: ~ 1,53%

22/01/2021

Troca de ações com Cortel: 28.506 ações

Valor da transação: R\$ 1.499.985,72

% Cortel: ~ 0,30%

13/04/2021

Troca de ações com Cortel: 68.415 ações

Valor da transação: R\$ 3.59.997,30

% Cortel: ~ 0,72%

16/04/2021

Troca de ações com Cortel: 27.103 ações

Valor da transação: R\$ 899.959,86

% Cortel: ~ 0,18%

TROCA DE AÇÕES

CPG – Cemitério Vale do Cerrado

Avaliação: 160 milhões (equity value)

Troca de ações com Cortel: 16,32% das ações do ativo detidas por CARE11

Avaliação Cortel: 642,8 milhões (equity value)

% Cortel: ~ 4,35%

Jazigos Terra Santa Parque

Avaliação: R\$ 5.000,00 por jazigo

Troca de ações com Cortel: 2.887 jazigos detidos pelo CARE11

Avaliação Cortel: 656,3 milhões (equity value)

% Cortel: ~ 2,25%

Rover - Cemitério Parque das Allamandas

Avaliação: 130 milhões (equity value)

Troca de ações com Cortel: 11,83% das ações do ativo detidas por CARE11

Avaliação Cortel: 671,7 milhões (equity value)

% Cortel: ~ 2,34%



Troca de ações com Cortel:

- 16,32% das ações do ativo Vale do Cerrado
- 2.873 jazigos do Terra Santa Cemitério Parque
- 11,83% das ações do ativo Parque das Allamandas

O fundo Brazilian Graveyard and Death Care Services FII, após as transações, passou a ter uma participação de 20,28% no ativo Cortel Holding S.A.

CPG - Vale do Cerrado

Avaliação: 160 milhões (equity value)

Troca de ações com Cortel: 16,32% das ações do ativo detidas por CARE11

Avaliação Cortel: 642,8 milhões (equity value)

% Cortel: ~ 4,35%

O Fundo Brazilian Graveyard and Death Care Services FII participou de aumento de capital do Grupo Cortel realizado no dia 02 de junho de 2021, através da subscrição e integralização de 413.547 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal do Grupo Cortel no valor de R\$26.112.000,00 pagas através da conferência ao capital social do Grupo Cortel de 332.928 ações de emissão da CPG Empreendimentos S.A. de titularidade do Fundo, representativas de 16,32% de sua participação na CPG. A CPG Empreendimentos S.A. é a administradora do Cemitério Complexo Vale do Cerrado – investida do Fundo CARE11 localizada na cidade de Goiânia.

Considerando a Operação, a participação atual do Fundo no Grupo Cortel passou a ser de 1.838.885 ações representativas de 18,09% do capital total da Cortel Holding S.A. Além disso, o Fundo deixou de deter participação direta na CPG, passando a ter participação indireta por meio do Grupo Cortel, o qual passou a ser titular, a partir da presente data, de 35,99% do capital social total e votante da CPG Empreendimentos S.A.”

Antes dessa operação, a Cortel possuía o total de 9.502.462 ações ordinárias representando a totalidade de seu capital. Deste total, o CARE11 detinha 1.425.338 ações, representativas de 15% do capital total da Cortel. Após a operação, o total de ações da Cortel passou a ser de 10.165.196 ações ordinárias, com um aumento de capital no valor financeiro de R\$ 41.846.039,22, representado por 662.734 novas ações. Deste aumento de capital, o CARE11 subscreveu 413.547 novas ações, passando a deter um total de 1.838.885 ações da Cortel, representativas de 18,09% do capital total da empresa. O valor da ação, para efeito de aumento de capital, foi de R\$63,14. Desta forma, o valor total da Cortel foi avaliado após o aumento de capital em R\$641.830.475,40 e a participação do CARE11 na empresa avaliada em R\$ 116.107.198,90. Do valor financeiro de R\$41,846 MM acima mencionado, o valor financeiro da parte do CARE11 foi de R\$26.112.000,00, feito através da troca de 16,32% das ações da CPG Empreendimentos (“Vale do Cerrado”) detidas pelo CARE11. A totalidade do capital da CPG foi avaliada pela Cortel em R\$160.000.000,00.

Jazigos Terra Santa Parque

Avaliação: R\$ 5.000,00 por jazigo

Troca de ações com Cortel: 2.887 jazigos detidos pelo CARE11

Avaliação Cortel: 656,3 milhões (equity value)

% Cortel: ~ 2,25%

Na data de 20 de julho de 2021 o Fundo participou de aumento de capital da Cortel Holding S.A. ("Grupo Cortel"), através da subscrição de 228.613 novas ações ordinárias, integralizadas mediante a conferência do direito de uso, em caráter perpétuo, dos 2.887 jazigos de sua titularidade localizados na região metropolitana de Belo Horizonte/MG, mais precisamente na sede do Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A. ("Terra Santa"), pelo valor total de R\$ 14.435.000,00.

Com a referida conferência de ativos, a participação do CARE11 no capital social do Grupo Cortel passou ao total de 19,89% (post money), ou seja um aumento de 2,25% em sua participação. Importante destacar que o CARE11 continuará detendo 52,77% de participação no capital social do Terra Santa, e que essa Gestora acredita que haverá um substancial upside financeiro para o Terra Santa, através do ganho patrimonial dos próximos anos.

O Terra Santa possui uma área, integralmente quitada, com 240.000m², com capacidade de construção de mais de 50.000 jazigos duplos, além dos já construídos. Com a velocidade de venda trazida pela expertise do Grupo Cortel, o potencial de receita com a venda de jazigos, em 10 anos, pode ultrapassar R\$ 250 milhões de reais, se considerados os mesmos preços praticados neste negócio com o Grupo Cortel.

Rover - Parque das Allamandas

Avaliação: 130 milhões (equity value)

Troca de ações com Cortel: 11,83% das ações do ativo detidas por CARE11

Avaliação Cortel: 671,7 milhões (equity value)

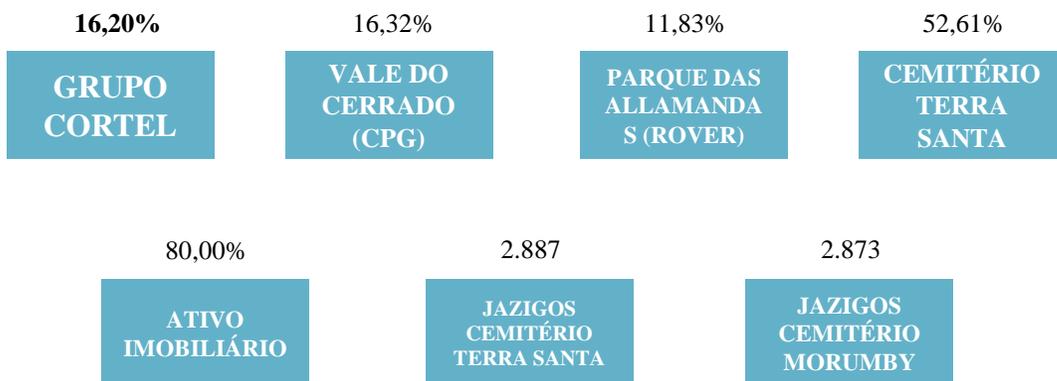
% Cortel: ~ 2,34%

O CARE11 participou de mais um aumento de capital do Grupo Cortel, desta vez realizado na data de 24 de agosto de 2021, por meio da cessão de suas 40.260 ações representativas do capital social de Rover – Negócios e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Rover”), controlador do cemitério Parque das Allamandas, localizado em Londrina/PR, permutando tais ações com 243.608 novas ações do Grupo Cortel.

Considerando a referida operação, a participação societária total e atualizada do CARE11 no Grupo Cortel passou a ser de 2.311.106 ações, representativas de 21,73% do capital social do Grupo Cortel. Além disso, o CARE11 deixa de deter participação societária direta na Rover, a qual passa a ser exercida de forma indireta, por meio do Grupo Cortel, atual detentor de 11,83% do capital social total e votante da Rover.

CARE11

Estrutura CARE11 – dezembro 2020



Estrutura CARE11 – dezembro 2021



CARE11 detém
20,28% do
GRUPO CORTEL

GRUPAMENTO DE COTAS

Considerando o teor do Ofício ao lado, oriundo da B3, informamos que o procedimento adotado para solucionar o questionamento citado no Comunicado, foi a realização de grupamento de cotas do Fundo (inplit) a fim de sanar o desenquadramento mencionado.

Neste caso, foi realizado o grupamento na proporção de 5:1 (cinco para uma) cotas, de forma que cada 5 (cinco) cotas do Fundo passou a corresponder a 1 (uma) cota.

Os cotistas que não ajustaram suas posições sob o referido múltiplo, tiveram suas frações de cotas vendidas em leilão na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") sendo que o valor líquido das frações de cotas foi creditado nas contas correntes destes cotistas.

21 de setembro de 2021
1288/2021-SLS

Planner Trustee DTVM Ltda
At. Sr. Artur Martins de Figueiredo
Diretor Responsável pelo FII DEA CARE

Ref.: Cotações abaixo de R\$1,00 por unidade

Prezado Senhor,

Nos termos do item 5.2.f do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (Regulamento) e itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor, a cotação dos valores mobiliários admitidos à negociação na B3 deve ser mantida em valor igual ou superior a R\$ 1,00 por unidade.

Verificamos que, no período de 02/08/2021 a 17/09/2021, as cotas de emissão do fundo permaneceram cotadas abaixo de R\$1,00 por unidade, o que configura o descumprimento aos itens acima mencionados.

Em face do acima exposto, a administradora deverá:

1. divulgar ao mercado, até 06/10/2021, o teor desta notificação, os procedimentos e o cronograma que serão adotados para enquadrar a cotação das cotas do fundo; e
2. tomar as medidas cabíveis para enquadrar a cotação das cotas acima de R\$ 1,00 (i) até 21/03/2022 ou (ii) até a data da primeira assembleia geral realizada após o recebimento desta notificação, o que ocorrer primeiro.

A divulgação acima deve ser enviada à B3, através do sistema FundosNet.

Orientações da B3 sobre o grupamento das cotas, uma das medidas indicadas para o reenquadramento das cotações, podem ser encontradas em nosso site.

Caso não sejam tomadas as medidas cabíveis no prazo mencionado no item 2 deste ofício, a B3 determinará a suspensão da negociação dos referidos valores mobiliários, conforme disposto no item 5.2.7 do Manual do Emissor.

COMUNICADO ANBIMA

Mesmo a Zion tendo demonstrado e comprovado materialmente (mediante apresentação de documentos comprobatórios) que as operações questionadas no processo foram devidamente aprovadas pelos cotistas em assembleias gerais, com a devida transparência, e realizadas em condições equitativas, devidamente suportadas por laudos de avaliação independentes contratados pela administradora do Fundo, o Conselho de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA decidiu por sancionar a Zion, aplicando a penalidade de proibição temporária do uso do selo pelo prazo de 02 (dois) anos.

Cumprе ressaltar que a suspensão temporária do uso do selo em nada afetará as operações da Zion. As atividades da Zion continuarão sendo conduzidas com o mais alto padrão de diligência. Referida sanção não representa suspensão do termo de adesão à ANBIMA, de forma que neste período a Zion ainda será instituição aderente à ANBIMA. Nesse sentido a Zion continuará cumprindo com as normas previstas na autorregulação da ANBIMA, bem como poderá ser contratada por outras instituições associadas ou aderentes à ANBIMA.

Com isso, se faz importante frisar que, na prática, as atividades da gestora continuarão ocorrendo normalmente e, da mesma forma, os cotistas que já possuem investimentos em todos os fundos geridos pela Zion nada sofrerão, isto é, a sanção da ANBIMA foi aplicada tão somente para a gestora, não afetando, portanto, nenhum de nossos fundos. Ratificando, os cotistas não sofrerão nenhum impacto em vista desta sanção.

Fonte: Zion Gestora.



**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME Nº 13.584.584/0001-31**

AVISO AOS COTISTAS

A **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (“Administradora”) vem, por meio do presente, na qualidade de instituição administradora do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **13.584.584/0001-31** (“Fundo”), informar aos Cotistas que o Conselho de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA decidiu, em atenção ao Processo ART nº 005/2020 do qual a Gestora do Fundo, **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69 figura como parte, em decisão publicada no dia 16 de novembro de 2021, suspender temporariamente o uso do selo, pelo prazo de 02 (dois) anos, nos termos do comunicado recebido pela Administradora em 22 de novembro de 2021, anexo ao presente aviso.

São Paulo, 30 de novembro de 2021.

ATIVOS



ATIVO 1

JAZIGOS – CEMITÉRIO MORUMBY

R\$ 15.636,48/jazigo

Valor médio de aquisição/ Lote atacado

Investimento: 44,92 MM

Desinvestimento médio: 85,90 MM

R\$ 33.900,00/jazigo

Varejo/ Uso imediato e preventivo

Alternando apenas a flexibilidade nos pagamentos

Em 2020 foram realizados 887 sepultamentos no Cemitério do Morumby de um total de 13.874 sepultamentos em Cemitérios particulares na cidade de São Paulo, representando 6,40%.

O total realizado pelo Cemitério do Morumby representa 1,15% dos sepultamentos totais do município, que apresentou 77.474 serviços (sepultamentos e cremações).

A ideia 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 conversas com o Grupo Cortel a fim de concretizar a parceria para a gestão acima mencionada.



2.873 JAZIGOS

ATIVO 2

TERRA SANTA PARQUE

Cemitério

294.000 m² de **área total**

Crematório a ser construído

3.723 **jazigos construídos**¹

Columbário

8.073 **jazigos vendidos**¹

Capacidade total de 70.000 jazigos

R\$ 236,00 de taxa de **manutenção/ano**



**Venda de jazigos nos próximos 5 anos
+ 7.000**

Capacidade de expansão para construção - em número de jazigos:

61.900



MG
Terra
Santa



ÚLTIMOS FATOS RELEVANTES DA COMPANHIA

Venda dos jazigos para o Grupo Cortel

O Terra Santa cedeu e transferiu, à Cortel, livre e desembaraçado de qualquer ônus, o direito de uso, em caráter perpétuo, de 2.000 (dois mil) novos jazigos, mediante operação de compra e venda dos direitos de uso dos Jazigos Novos.

A Cortel pagará ao Terra Santa o montante total, certo e ajustado de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), ou seja, R\$4.000,00 (quatro mil reais) por unidade de jazigo.

O Preço de Aquisição será pago em 16 (dezesseis) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) cada. Parte do valor recebido será desembolsado para a construção dos jazigos em determinada quadra do cemitério.

Obras e Reformas

A investida se comprometeu a entregar os 4.887 (quatro mil, oitocentos e oitenta e sete) jazigos vendidos ao Grupo Cortel no prazo de 4 (quatro) anos. As obras começaram em agosto e nos meses de outubro e novembro já foram **entregues 560 (quinhentos e sessenta) jazigos.**

A expectativa é que o prazo de entrega da totalidade dos jazigos reduza e o fim da obra seja ainda em 2023.

Licença ambiental

De acordo com divulgação do Diário Oficial no dia 23 de junho de 2021, o Terra Santa Cemitério Parque conseguiu a renovação da licença ambiental do empreendimento, pelos próximos 10 (dez) anos, conforme texto abaixo:

O Superintendente Regional de Meio Ambiente da Supram Central Metropolitana torna público que foi finalizada a análise da Licença Ambiental Simplificada na modalidade LAS/RAS abaixo identifica, com decisão pelo deferimento, cujo prazo de validade é de 10 (dez) anos:

I. Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S. A., Parques Cemitérios, Sabará/MG, Processo nº 02847/2004/005/2019, Classe 3, CONCEDIDA COM CONDICIONANTES.

(a) Breno Esteves Lasmar, Superintendente Regional de Meio Ambiente da SUPRAM Central Metropolitana.

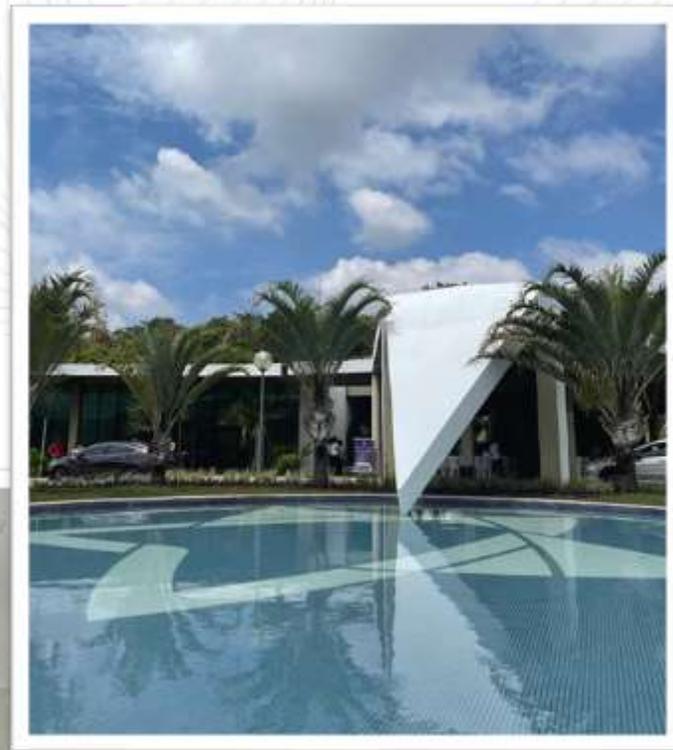
ACORDO COMERCIAL GRUPO METROPAX

Após a fusão entre o Grupo Cortel e o Grupo Metropax, a companhia mineira de planos funerários firmou parceria com o Terra Santa Cemitério Parque, cemitério investida do fundo CARE11.

Na parceria, foram criados produtos com sinergia entre as duas empresas. O foco principal é a comercialização de aluguel de jazigos, com prazo determinado de três anos. Em prol da parceria, foi reformada, no Terra Santa, uma sala de velórios para atendimentos exclusivos dos clientes Metropax.

O aluguel dos jazigos sai para o Grupo Metropax por R\$ 1.050,00 por gaveta e a previsão para 2022 é de que sejam fechados 60 gavetas por mês. No total de 720 contratos vendidos nos primeiros 12 meses de parceria, a receita gerada pode chegar a R\$ 756.000,00 no ano.

Além do aluguel dos jazigos trienais, o Grupo Metropax irá comercializar jazigos do Cemitério, por um preço pré acordado, acoplados em seus planos funerários, que varia de preço, de acordo com as necessidades dos associados.

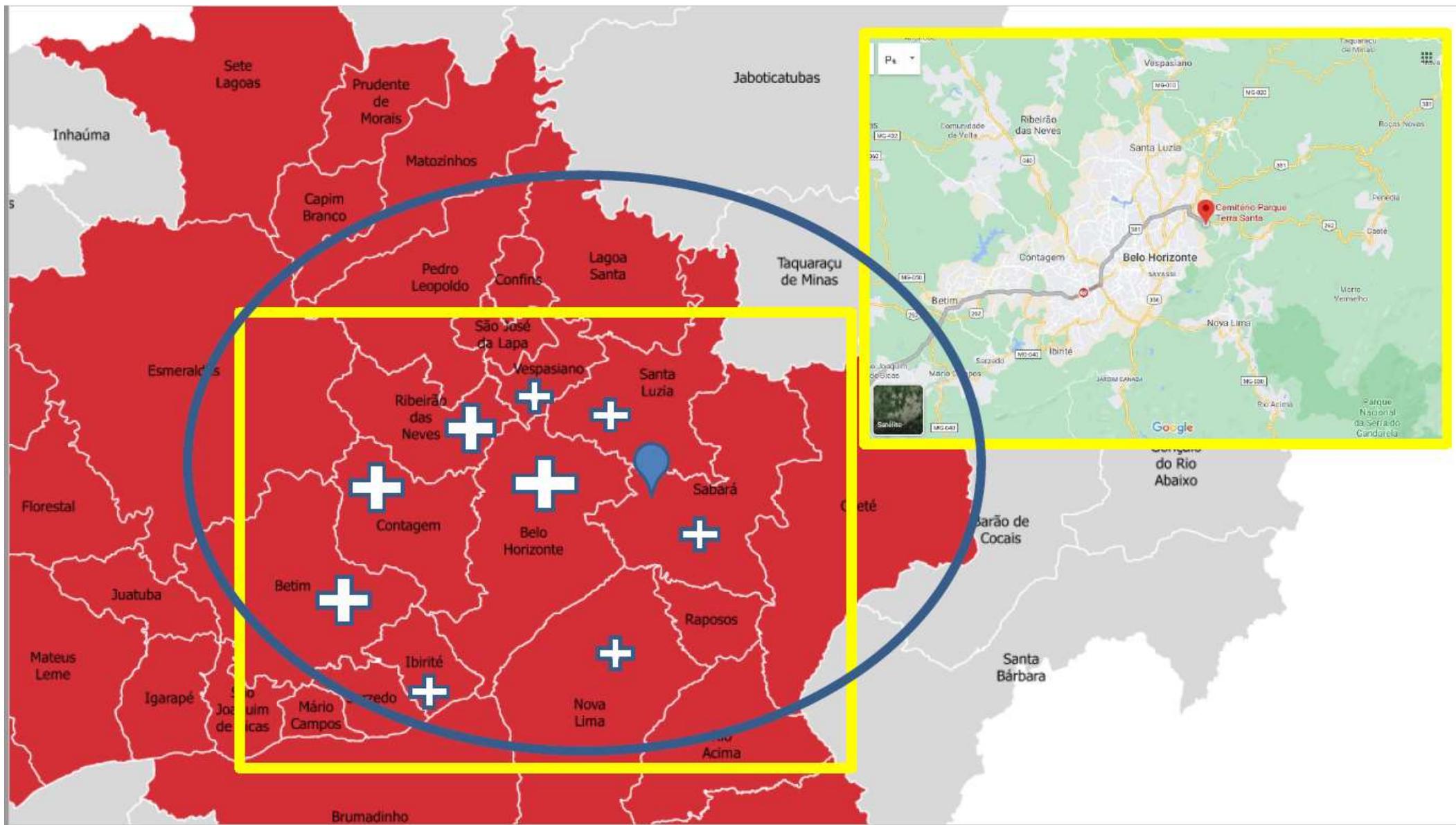


Área de Cobertura (PROPOSTA)

- **TODA A REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE;**
- **Foco nos bairros residenciais nas adjacências da saída para Sabará;**
- **RMBH (14 municípios):**
 - Belo Horizonte, Betim, Caeté, Contagem, Ibirité, Lagoa Santa, Nova Lima, Pedro Leopoldo, Raposos, Ribeirão das Neves, Rio Acima, Sabará, Santa Luzia e Vespasiano.

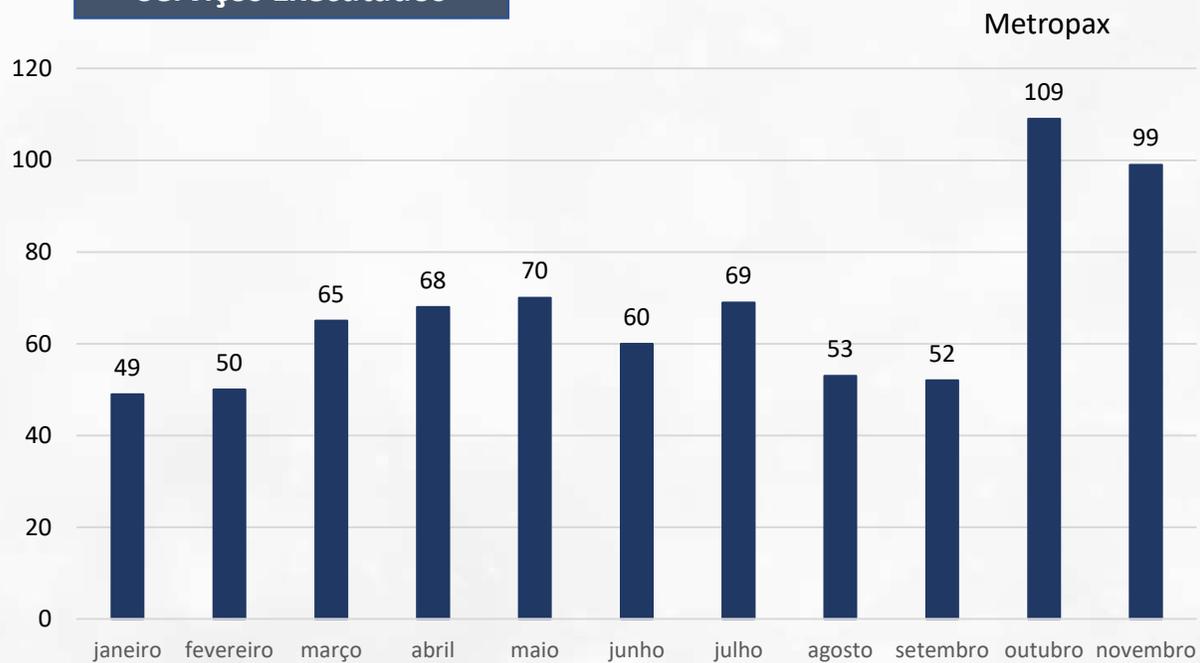
Cidades mais populosas da Grande BH (Estimativas IBGE 2019)		
Município	População ^[15]	%
1º Belo Horizonte	2.512.070	42,1%
2º Contagem	663.855	11,1%
3º Betim	439.340	7,4%
4º Ribeirão das Neves	334.858	5,6%
5º Sete Lagoas	239.639	4,0%
6º Santa Luzia	219.134	3,7%
7º Ibirité	180.204	3,0%
8º Sabará	136.344	2,3%
9º Vespasiano	127.601	2,1%
10º Nova Lima	94.889	1,6%
# Demais Municípios	1.013.961	17,1%
Total	5.961.895	100%



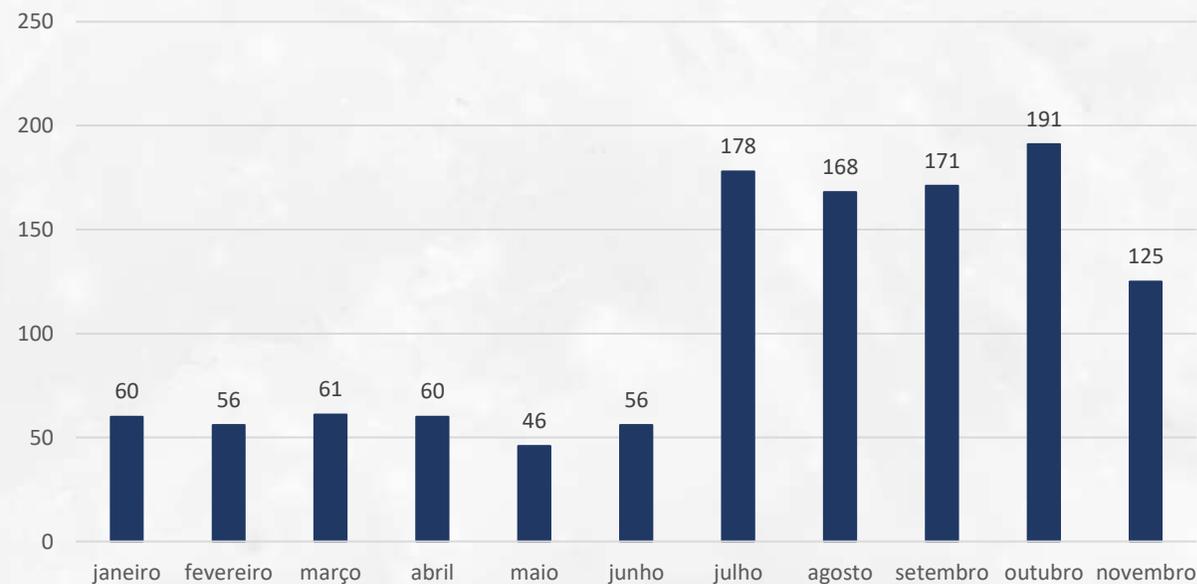




Serviços Executados



Evolução de Vendas



EXPECTATIVAS PARA O ATIVO

- ❖ Término da construção dos jazigos vendidos para a Cortel
- ❖ Reforma das salas de velório
- ❖ Venda de jazigos em parceria com o Grupo Metropax
- ❖ Construção do Crematório



Contato

Jorge Avelar – Diretor Executivo
javelar@terrasantaparque.com.br