



Brazilian Graveyard and Death Care Services FII

CARE11

Relatório Semestral

2º Semestre 2023

*Todas as informações contidas nesse relatório estão com a data de referência do dia 29/12/2023

Perfil do Fundo

O Fundo detém em seu portfólio **24,30%** (vinte e quatro vírgula trinta por cento) do capital social (“equity”) da Cortel Holding S.A. (“Cortel”), empresa pioneira e líder no setor de *death care* brasileiro. A Cortel, ao longo de seus de 60 anos de história, criou diversos relacionamentos em toda a sua cadeia de serviços e produtos, e, recentemente, atenta a uma oportunidade de consolidação do setor, passou a mapear oportunidades de investimento que acrescentariam ao seu portfólio, não apenas ativos e serviços, mas também inteligência de mercado, com o propósito de reverberar positivamente sua linha de negócios atual e acelerar ainda mais seu crescimento. A Cortel é detentora de 40% das ações da SPE Cortel São Paulo.

Além disso, o Fundo possui, atualmente, **2.860** (dois mil oitocentos e sessenta) jazigos no Cemitério do Morumby (“Jazigos Morumby”) localizado na cidade de São Paulo. Por fim, o fundo possui **26,45%** (vinte e seis vírgula quarenta e cinco por cento) do capital social do Cemitério Terra Santa (“Terra Santa”), ativo localizado na cidade de Sabará – MG.

Informações Gerais

Patrimônio líquido do Fundo*	R\$ 296.188.994,04	Taxa de Performance
Valor da cota patrimonial*	R\$ 8,2803931	20% do que exceder o IPCA + 7% a.a
Valor da cota a mercado*	R\$ 1,37	Gestor
Quantidade de cotas*	35.769.919	Zion Gestão de Recursos Ltda.
CNPJ	13.584.584/0001-31	Administrador
Data de início do Fundo	Dezembro/2011	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Data de início das negociações	Dezembro/2011	Custodiante
Taxa de Administração	1,7% ao ano sobre o PL	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

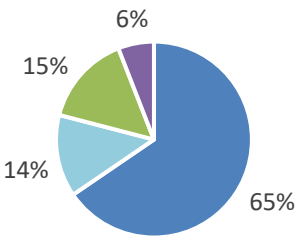
* Valores com referência na data de 29/12/2023

Para mais informações acesse o [regulamento do Fundo.](#)

Objetivo do Fundo

Fundo imobiliário híbrido com gestão ativa. Tem como objetivo realizar investimentos em participações de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, predominantemente no setor *death care*, buscando realizar uma consolidação setorial.

Composição da Carteira

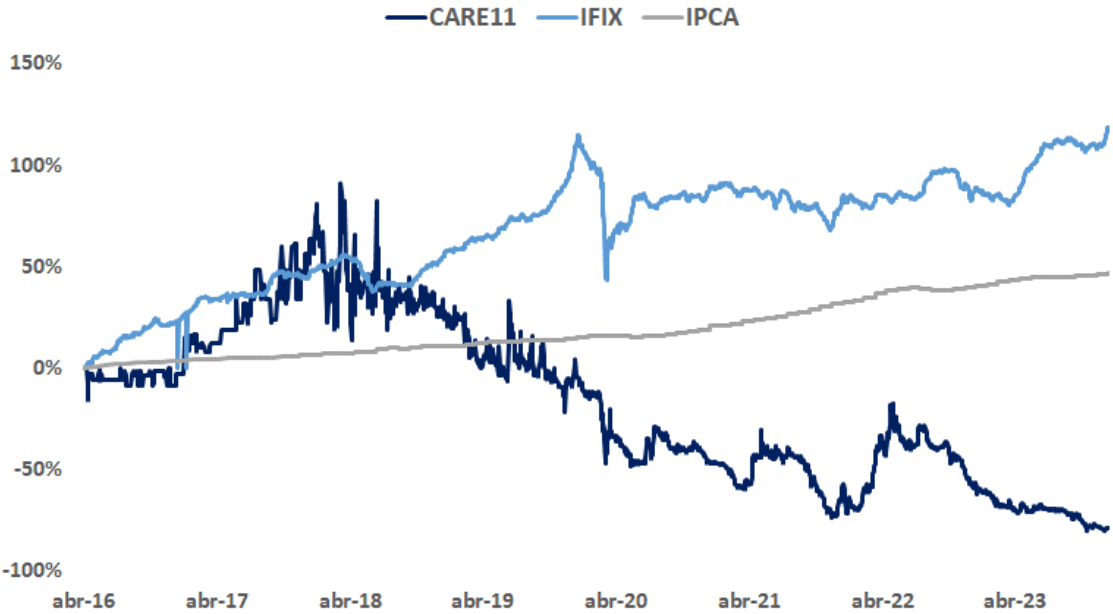


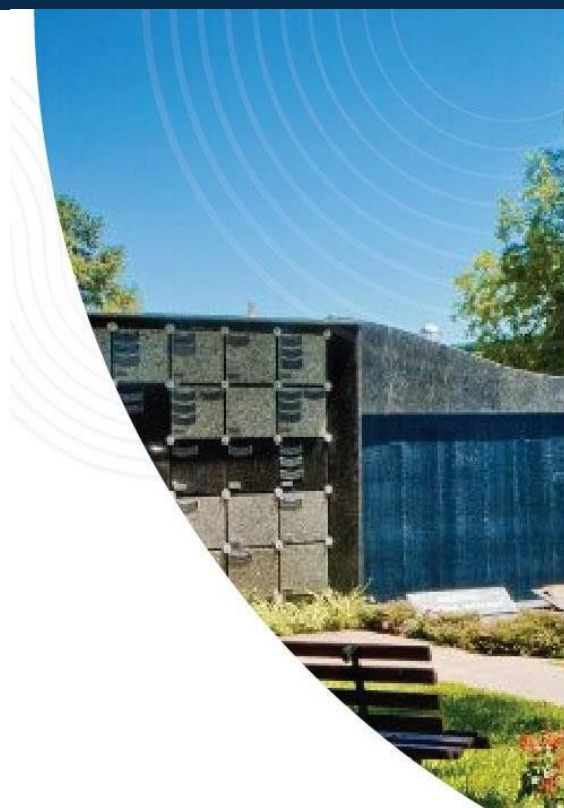
- Cortel Holding SA
- Cemiério Terra Santa
- Jazigos Cemitério Morumby
- Recebíveis Empreendimento Imobiliário

Grupo Cortel	Terra Santa Cemitério	Jazigos no Cemitério do Morumby
24,30%	26,45%	2.860

Comparativo de Rentabilidade

Retorno Total	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	12M	Desde início
CARE11	-3,40%	-4,52%	-6,84%	-23,16%	3,68%	-2,84%	-51,42%	-79,02%
IFIX	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%	118,46%
IPCA	0,12%	0,23%	0,26%	0,24%	0,28%	0,56%	4,62%	46,90%





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.

1963



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.

1974



Inauguração do Cemitério Parque São Vicente Canoas/RS

2005



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 Girassóis (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.

2020



Aquisição-gestão do Cemitério Parque Terra Santa

2021



Cortel se torna 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 FunerárioPresença em
6 estados**17** Cemitérios**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
- Jazigos ocupados: 19.206
- Jazigos disponíveis: 1.475
- 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
- Jazigos ocupados: 6.990
- Jazigos disponíveis: 3.074
- Área: 145.000m²
- Potencial de expansão: 46.500m²



Cemitério e Crematório Ecumênico Cristo Rei

Av. Theodomiro Porto da Fonseca, 3249 - São Leopoldo/RS

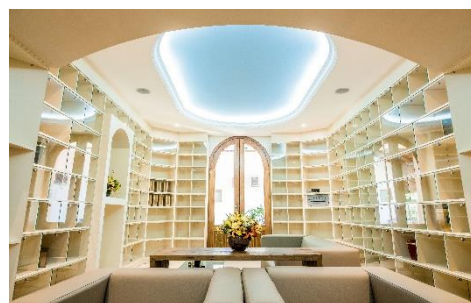
- Início da operação Cortel: 1987
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 8.014
- Jazigos disponíveis: 667
- Área: 58.000m²
- Potencial de expansão: 15.800m²



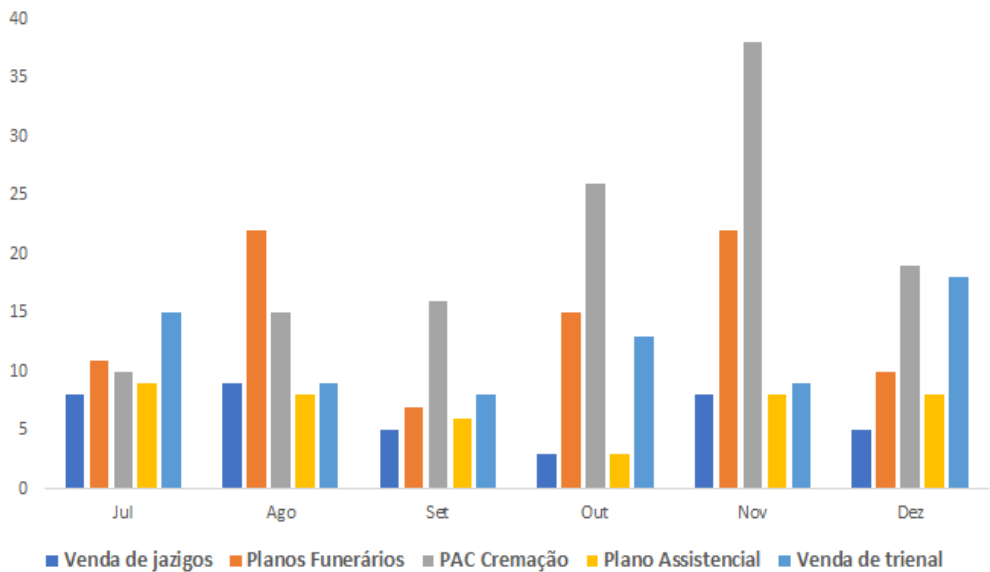
Cemitério e Crematório Memorial da Colina

Av. Frederico Augusto Ritter, 6221 - Cachoeirinha/RS

- Início da operação Cortel: 1999
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 10.930
- Jazigos disponíveis: 1.475
- Área: 72.000m²
- Potencial de expansão: 26.000m²



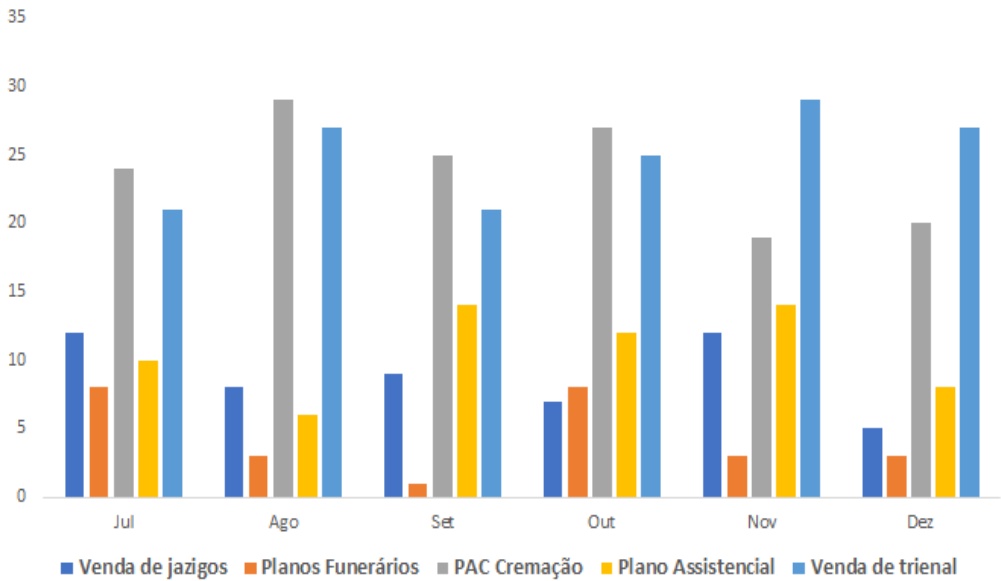
Grupo Cortel – Cemitério e Crematório São Vicente



Crematório e Cemitério que abrange os dois principais estilos de cemitério, vertical e parque. Ele localiza-se a uma distância de 8 minutos do centro da cidade e possui uma área total de 66.000 m² e mais 11.900 m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de Canoas. Por fim, o ativo proporciona uma capela ecumênica, cripta, salas de velório, mausoléus, jazigo vertical, jazigo parque, capelas para velório e espaço de meditação ou oração.



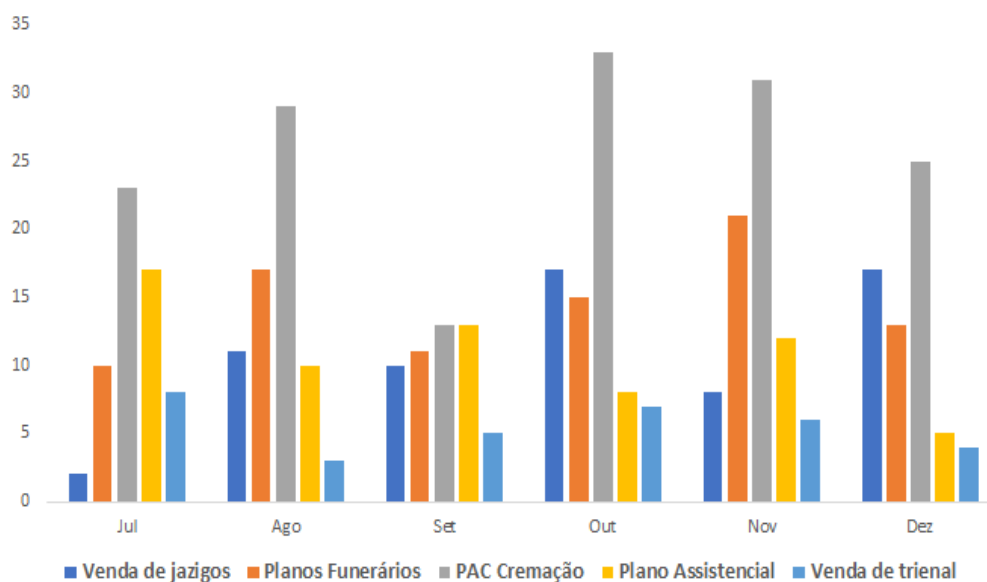
Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Parque Saint Hilaire



Crematório e Cemitério no estilo parque, localizado a uma distância de 8 minutos do centro de Viamão (RS). Possui uma área total de 145.000m2 e mais 46.500m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura. Por fim, o ativo proporciona capelas para velório, nichos de sepultamento, columbário, capela ecumênica e um bosque in memoriam (santuário ecológico que abriga árvores centenárias; lagos; fontes e pássaros).



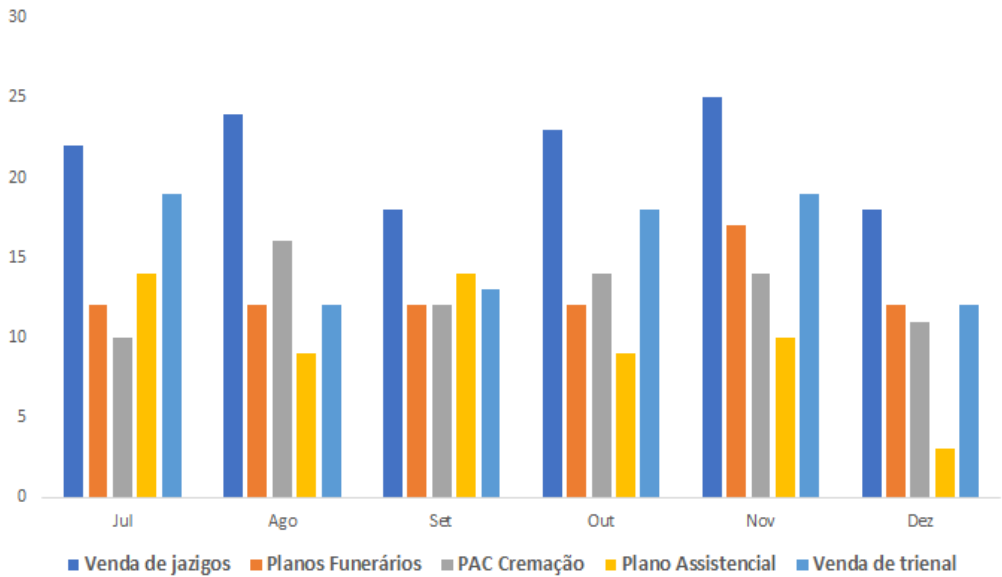
Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Ecumênico Cristo Rei



Crematório e Cemitério que abrange os dois principais estilos de cemitério, vertical e parque. Localizado a uma distância de 20 minutos do centro da cidade, possuindo uma área total de 58.000m² e mais 15.800m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de São Leopoldo. Por fim, o ativo proporciona uma capela ecumênica, cripta, salas de velório, columbário, jazigo vertical, jazigo parque, capelas para velório, nichos e espaço de meditação ou oração.



Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Memorial da Colina



Crematório e Cemitério no estilo parque, localizado a uma distância de 9 minutos do centro da cidade. Possui uma área total de 72.000m² e mais 26.000m² de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de Cachoeirinha. Por fim, o ativo proporciona uma capela ecumênica, columbário e salas de velório para realização das cerimônias dos falecidos.



Grupo Cortel - Ativos

Cemitério São José

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

- Início da operação Cortel: 2002
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 1.674
- Jazigos disponíveis: 824
- 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
- Jazigos ocupados: 25.772
- Jazigos disponíveis: 2.765
- Área: 20.000m²
- Potencial de expansão: 2.700m²



Cemitério Parque de Manaus

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

- Início da operação Cortel: 1980
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 9.801
- Jazigos disponíveis: 185
- Área: 102.000m²
- Potencial de expansão: 80.000m²



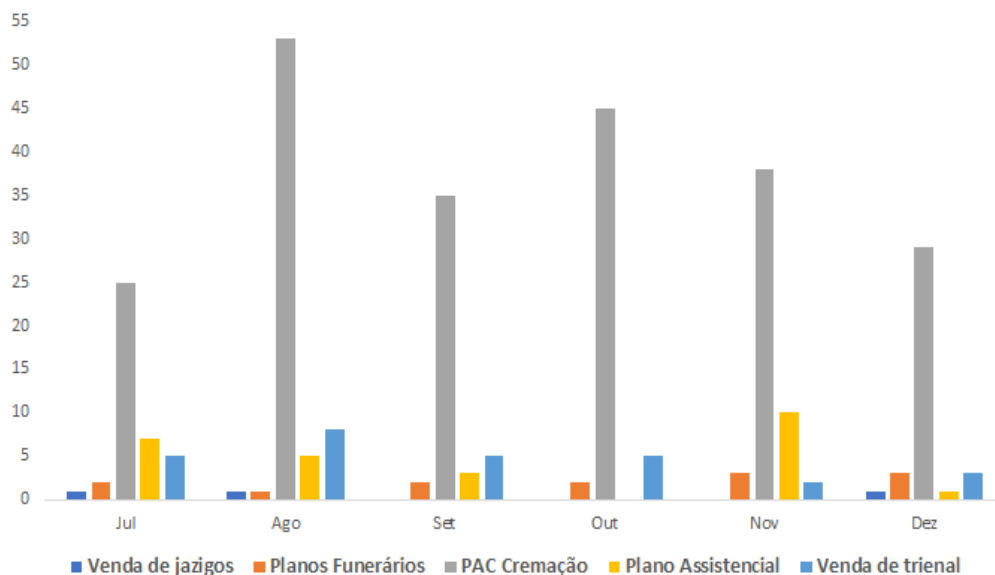
Cemitério e Crematório da Penitência

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

- Início da operação Cortel: 2012
- Tipo de contrato: Permissão
- Jazigos ocupados: 5.715
- Jazigos disponíveis: 381
- Área: 52.000m²
- Potencial de expansão: 20.000m²



Grupo Cortel – Cemitério São José

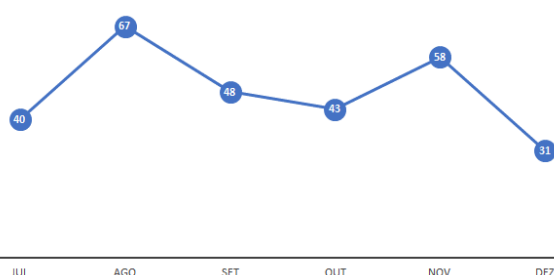


Crematório e Cemitério que oferece a possibilidade de jazigo horizontal e vertical dentro do seu portfólio, a apenas 9 minutos do centro de Porto Alegre. Com uma estrutura completa de atendimento, junto ao Crematório Metropolitano, conta com um dos complexos mais modernos para velórios do Brasil. Com jazigos revestidos em granito, está localizado na área central, junto à toda infraestrutura da cidade de Porto Alegre, tendo como principais diferenciais a localização e o fácil acesso.

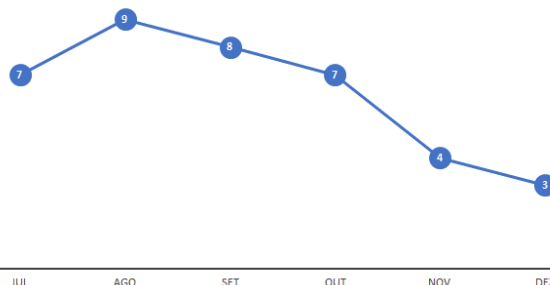


Grupo Cortel – Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula

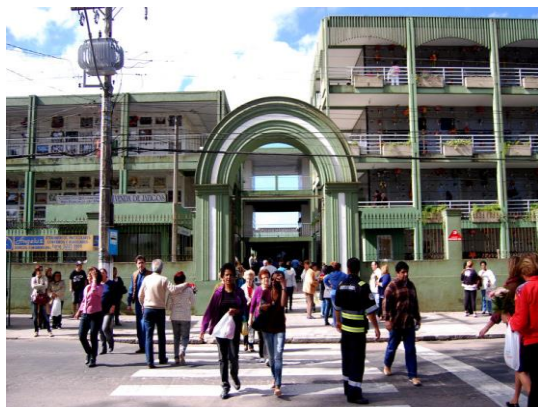
Venda de Jazigos Perpétuos



Venda de Jazigos Trienais

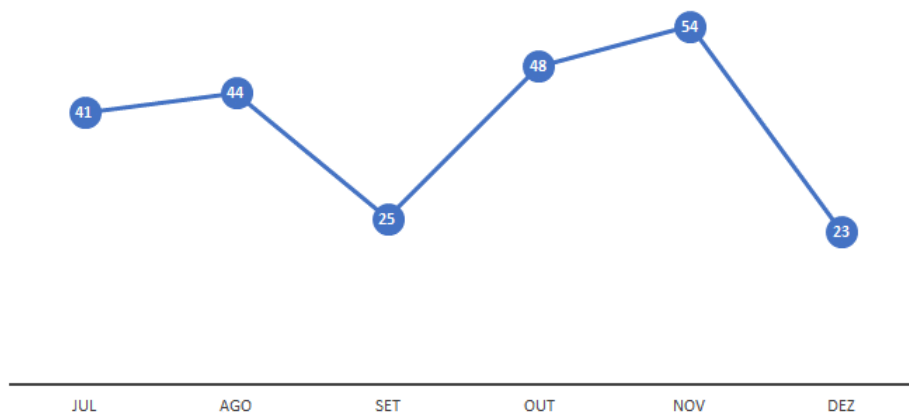


O Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula conta com um complexo vertical e unidades com lápides padronizadas em granito. Suas operações iniciaram em 1976 e o cemitério está localizado a 5 minutos do centro da cidade. O ativo possui uma área de 20.000m² e seu tipo de contrato é via Licença concedida pelo governo, ou seja, há uma área particular onde o detentor desse ativo possui o direito de explorá-la por período indeterminado.



Grupo Cortel – Cemitério Parque de Manaus

Venda de Jazigos Perpétuos

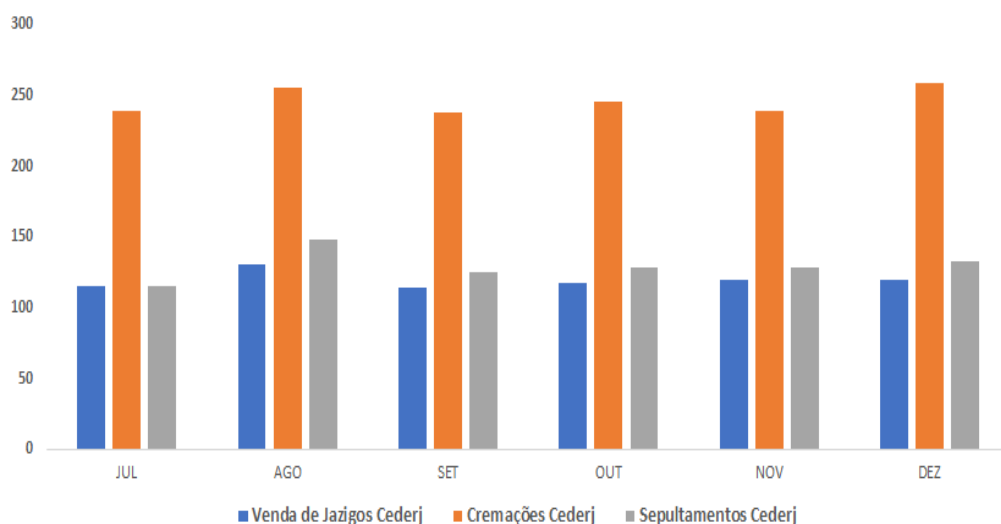


O empreendimento da Cortel, localizado na cidade de Manaus, apresenta uma área total de 104.000m² e uma possibilidade de expansão de mais 80.000 m². Seu tipo de contrato é uma Concessão Pública. Ademais, possui uma infraestrutura composta por criptas tradicionais, jazigos no estilo parque e um estacionamento dentro do bairro nobre de Manaus, Ponte Negra, distância de apenas 7 minutos do centro da cidade.



Grupo Cortel – Cemitério e Crematório da Penitência

Evolução de Vendas 2023



O Grupo Cortel possui 12% do Cemitério da Penitência, localizado na cidade do Rio de Janeiro. O ativo é um cemitério vertical e apresenta uma área total de 52.000 m² com possibilidade de expansão de 11.000 m². Seu tipo de contrato é uma permissão. Somado a isso, ele dispõe de uma infraestrutura composta por criptas tradicionais, jazigos no estilo parque, jazigos verticais, mausoléus, capelas, nichos e um estacionamento dentro do cemitério. Por fim, o ativo fica a uma distância de 11 minutos do centro do Rio de Janeiro.



Grupo Cortel - Ativos

Memorial Parque dos Girassóis

Av. Afonso Valera, 350, Ribeirão Preto/SP

- Início da operação Cortel: 2006
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 4.800
- Jazigos disponíveis: 235
- Área: 240.000m²
- Potencial de expansão: 86.000m²



Complexo Vale Do Cerrado

Conj. Vera Cruz, Goiânia/GO

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 10.038
- Jazigos disponíveis: 260
- Área: 350.000 m²
- Potencial de expansão: 190.000m²



Terra Santa Cemitério Parque

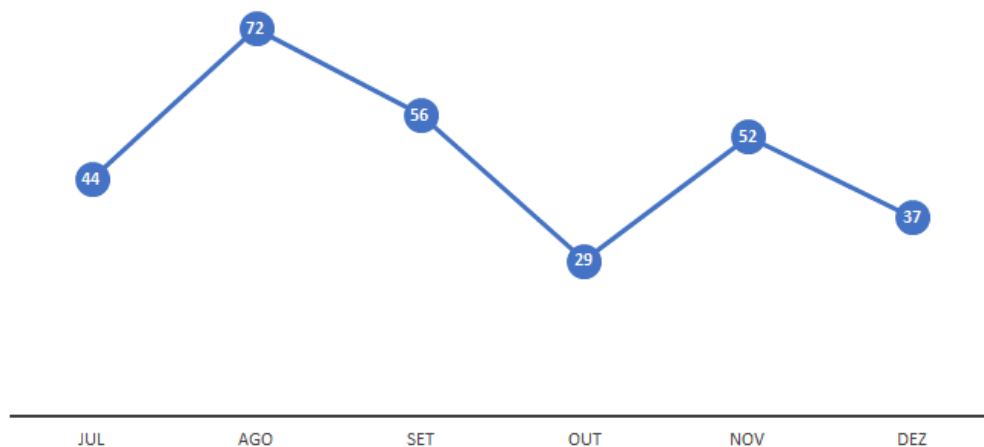
Sabará, Minas Gerais

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 420
- Jazigos disponíveis: 3.636
- Área: 284.000m²
- Potencial de expansão: 199.000m²



Grupo Cortel – Memorial Parque dos Girassóis

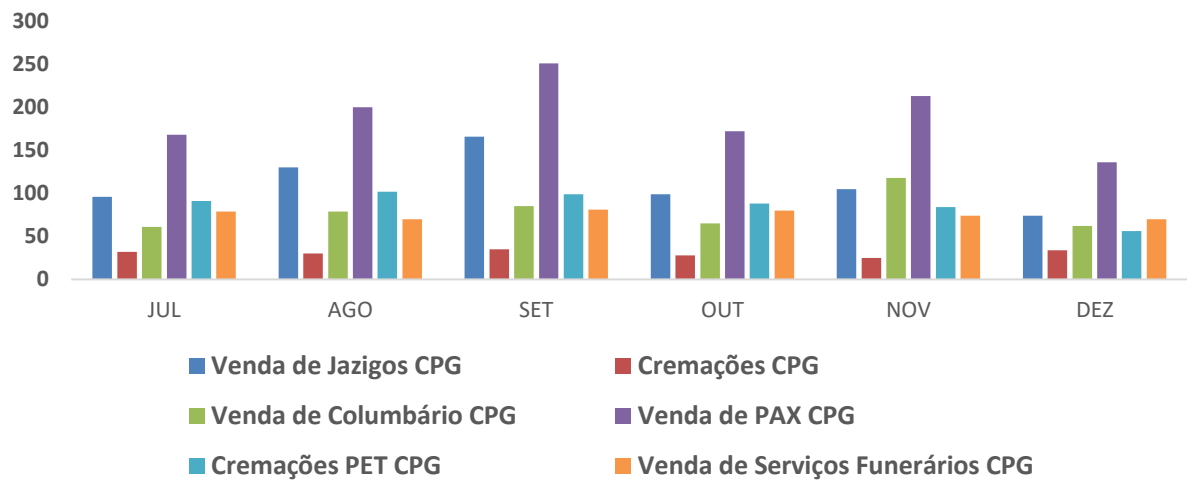
Venda de Jazigos Perpétuos



O Grupo Cortel possui 28,91% do capital social do Memorial Parque dos Girassóis, único cemitério particular localizado na cidade de Ribeirão Preto. O ativo possui uma área total de 240.000 m² com uma possibilidade de expansão de 86.000m². Seu tipo de contrato é uma Concessão Pública. Somado a isso, ele dispõe de uma infraestrutura composta por salas de velório, capela ecumênica, área verde de contemplação, jazigos no estilo parque e sistema fotovoltaico. Por fim, o ativo fica a uma distância de 21 minutos do centro de Ribeirão preto.



Evolução de Vendas 2023



A Cortel detém 37,83% do Complexo Vale do Cerrado “CPG”. Inclui-se dentro dessa participação o Cemitério Parque, Crematório e Funerária. O empreendimento conta com uma área de 350.000m², e se configura como a única empresa de Goiás que apresenta toda a gama de serviços e produtos para atender as famílias no momento da despedida do ente querido, sendo eles: Cemitério parque; Crematório de humanos; Crematório Pet e Funerária. Além disso, o Cemitério Parque é o único cemitério do Estado de Goiás que atende às regulações do Conselho Nacional do Meio Ambiente, estando 100% em dia com a sua licença ambiental.



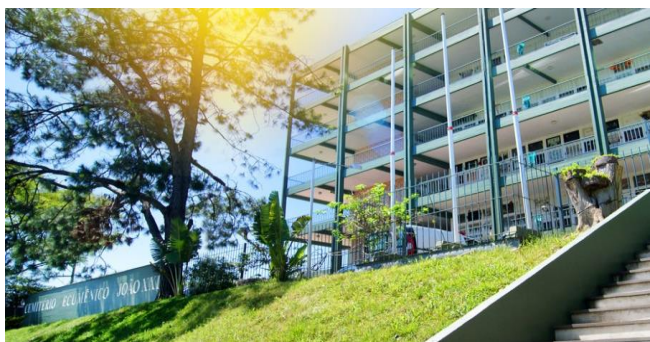
Grupo Cortel – Terra Santa Cemitério Parque

O Grupo Cortel adquiriu 4.887 jazigos do Cemitério Terra Santa, sendo parte da transação via *cash in* e a outra parte por aumento de capital. O objetivo principal da transação é implementar a equipe/estrutura de vendas da Cortel para efetivar a comercialização dos jazigos vendidos. Por isso, possuem prioridade na venda, junto com a sua investida Metropax, maior empresa de planos e serviços funerários de Belo Horizonte. Em 2023 foi realizada uma troca de ações entre o fundo e a Cortel do Cemitério Terra Santa, com isso a empresa passa a ser sócia do empreendimento.



Grupo Cortel – Jazigos no Cemitério João XXIII

O Grupo Cortel realizou a aquisição de 419 jazigos e 1.490 nichos no cemitério João XXIII, segundo maior cemitério vertical da América-latina e o primeiro do Brasil a receber um prêmio de qualidade. Atualmente, o ativo possui: 36.840 jazigos; 2 salas cerimoniais; 21.000 m² de corredores; 3 salas de velório; 1 columbário e 1 altar ecumênico. A tese de investimento é incluir em seu portfólio mais um ativo como possibilidade de variedade para seus clientes, visando um melhor atendimento e ganho de capital em cima dos ativos negociados.



Grupo Cortel - Ativos

Funerária PREVIR

Porto Alegre - RS

- Atendimentos realizados no período: 871



CREMAPET

Porto Alegre - RS

- Quantidade de cremações realizadas no período: 987
- Presente em 14 cidades do Estado do Rio Grande do Sul



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
- 69.475 planos ativos
- 417.628 vidas cobertas

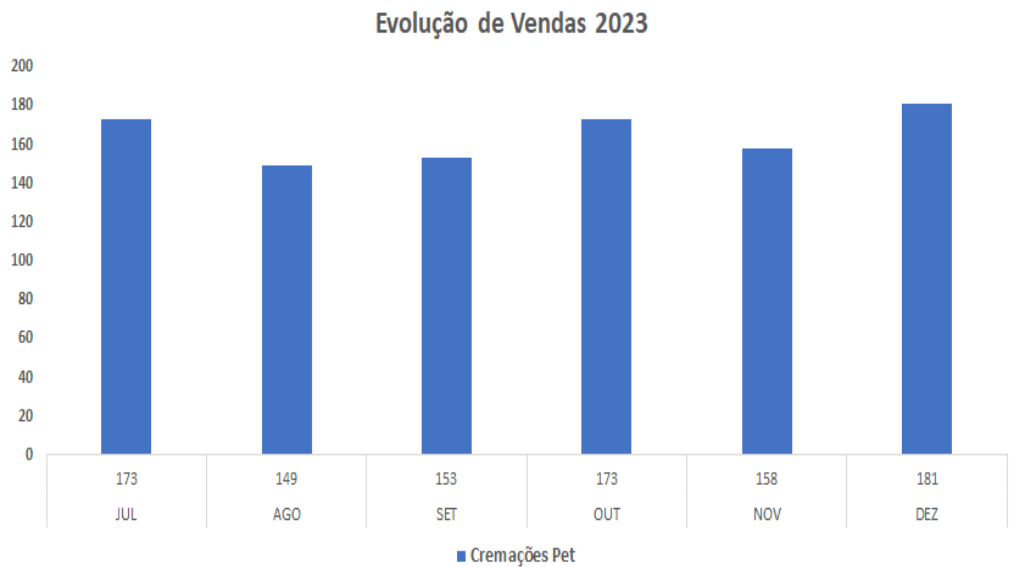


Grupo Cortel – Funerária Previr

A Funerária Previr é uma empresa localizada no centro de Porto Alegre, responsável por oferecer um serviço funerário de qualidade promovendo conforto às famílias. Com um ótimo atendimento e uma moderna infraestrutura, ela se destaca como um dos melhores serviços funerários do Rio Grande do Sul.

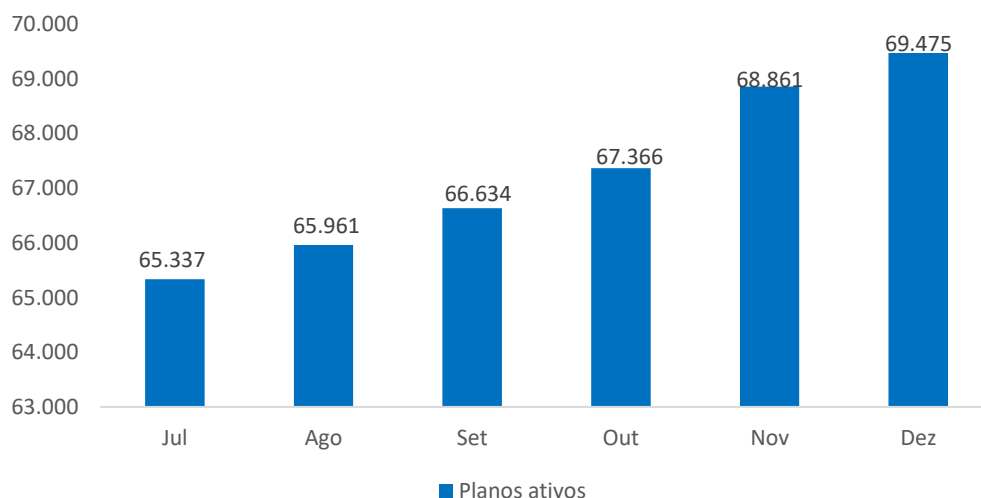


Grupo Cortel – Cremapet



A Cremapet é uma empresa localizada no centro de Porto Alegre, atuando em 14 municípios nas redondezas da capital gaúcha. Seu portfólio é dividido em diferentes categorias para abranger os mais variáveis níveis de classes sociais, atendendo a todos seus clientes da melhor maneira.

Evolução de Planos ativos 2023



O Grupo, de Belo Horizonte, está há 48 anos dentro do setor de planos funerários e caracteriza-se por ser a maior do setor na capital mineira, atualmente possui 12 unidades das quais 11 ficam nas redondezas de Belo Horizonte e 1 unidade em Porto Alegre. A Cortel possui 75% de participação no capital social do Grupo Metropax.

Atualmente a empresa possui 5 planos funerários que atendem todos os públicos, com mensalidades partindo de um preço inicial de R\$ 39,90.



Grupo Cortel – Memorial Parque dos Girassóis

Cemitério do Araçá

Avenida Doutor Arnaldo, 666 – Sumaré, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 23.387
- Jazigos disponíveis: 120
- Área: 221.475 m²



Cemitério São Paulo

Rua Cardeal Arcoverde, 1250 – Pinheiros, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 12.364
- Jazigos disponíveis: 0
- Área: 103.053 m²



Cemitério Santo Amaro

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

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 3.012
- Jazigos disponíveis: 0
- Área: 29.900 m²



Cemitério Dom Bosco

Estr. do Pinheirinho, 860 – Perus, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 1.402
- Jazigos disponíveis: 0
- Área: 224.574 m²



Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Avenida João Marcelino Branco – Vila Nova Cachoeirinha, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 7.305
- Jazigos disponíveis: 0
- Área: 234.574 m²



Grupo Cortel – Cemitério do Araçá

O Cemitério do Araçá (Necrópole do Santíssimo Sacramento) foi fundado em 4 de junho de 1887, é um dos mais antigos da capital paulista. Sua área atual é de 221.475 m², divididos entre os bairros de Pinheiros e do Pacaembu, região nobre no distrito da Consolação, onde se localizam mausoléus de importantes e tradicionais famílias paulistanas. Bem arborizado, conta um enorme acervo de esculturas em seus túmulos, como anjos, serafins, querubins de mármore e bronze. O cemitério abriga ainda sepulturas de personagens importantes da história brasileira, e também o mausoléu da Polícia Militar do Estado de São Paulo, onde estão enterrados somente policiais mortos em ação.

Venda de Jazigos Perpétuos

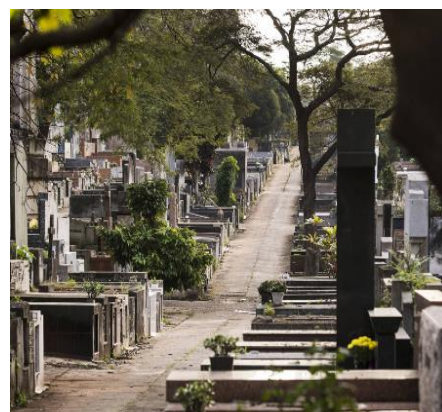
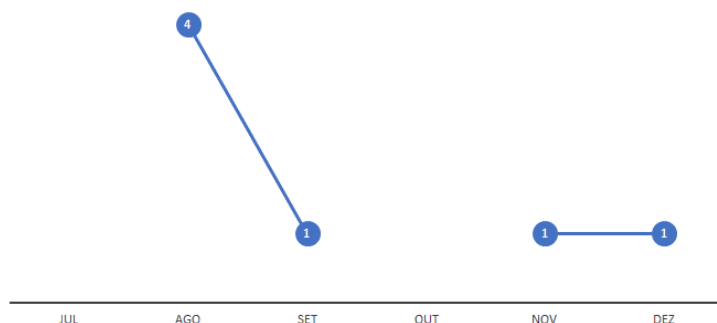


Grupo Cortel – Cemitério São Paulo

O Cemitério São Paulo, também denominado Necrópole São Paulo, localiza-se entre os bairros de Pinheiros e Vila Madalena. Foi inaugurado em 1926, como reflexo da superlotação nos aristocráticos cemitérios da Consolação e do Araçá, tornando-se um novo local para abrigar os jazigos da elite paulistana.

Possui 104 mil metros quadrados de área e registra mais de 140 mil sepultamentos desde sua fundação. Abriga um grande número de mausoléus e monumentos funerários projetados por escultores de renome, como Victor Brecheret, Galileo Emendabili e Luigi Brizzolara, destacando-se algumas obras de referência na arte tumular do país.

Venda de Jazigos Perpétuos





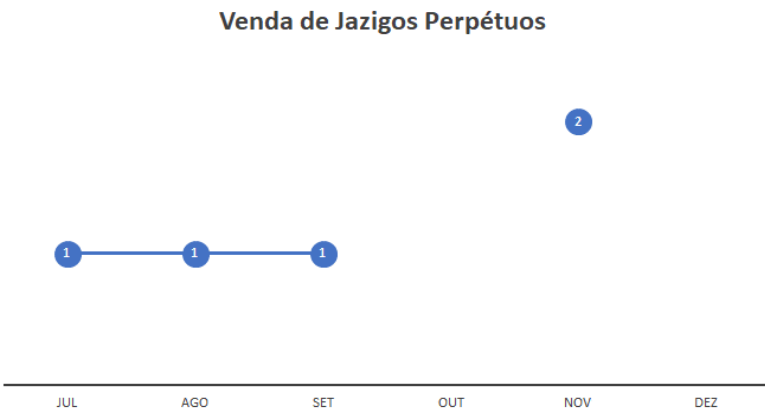
Grupo Cortel – Cemitério Santo Amaro

O cemitério municipal de Santo Amaro, localizado na zona sul de São Paulo, foi inaugurado em 1857 por decreto imperial de Dom Pedro I. Sua origem remonta à primeira capela erguida na região, incentivada pelo padre São José de Anchieta devido ao desenvolvimento local. No primeiro semestre de 2023, não ocorreram vendas de jazigos. O cemitério abriga sepulturas de personagens históricos, como o poeta Paulo Eiró e José Foster, comandante da Guerra da Cisplatina, além de diversos imigrantes alemães.



Grupo Cortel – Cemitério Dom Bosco

O Cemitério de Perus, agora conhecido como Colina dos Mártires, inaugurado em 1971 por Paulo Maluf, é uma necrópole na zona norte de São Paulo. Com uma área de aproximadamente 224.573,89m², possui seis salas de velório e estacionamento amplo. Ganhou destaque por abrigar mais de 1.000 sepultamentos clandestinos de desaparecidos políticos da ditadura militar, sendo homenageados em um memorial inaugurado em 1993 por Luiza Erundina.

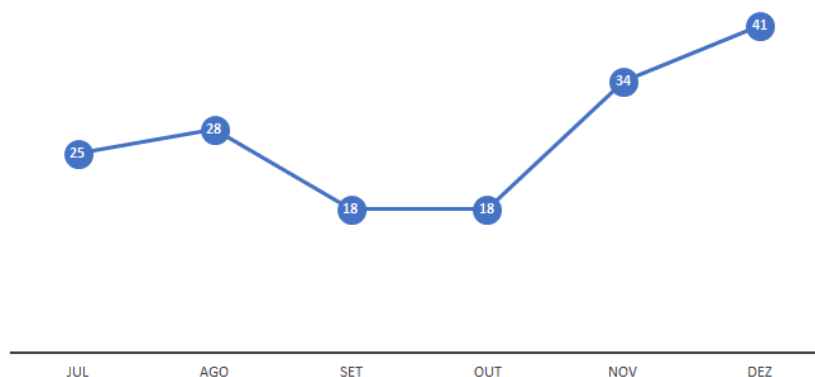


Grupo Cortel – Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Com sua localização na Zona Norte de São Paulo, o Cemitério Vila Nova Cachoeirinha foi fundado em 1968, pela prefeitura de São Paulo. Possui dois tipos de sepulturas: as definitivas, quando a família possui uma jazigo, uma concessão da prefeitura para se construir uma sepultura; e provisória, definida em contrato no momento da contratação do funeral, concessão de três anos para adultos e dois anos para crianças.

O Cemitério Vila Nova Cachoeirinha possui uma parte do seu terreno destinado para velórios, com 10 salas de velórios amplas.

Venda de Jazigos Perpétuos



Grupo Cortel – Mídias Sociais

Acompanhe o Grupo Cortel e suas empresas nas redes sociais:



No ano destacamos algumas campanhas de Marketing realizadas pela companhia:



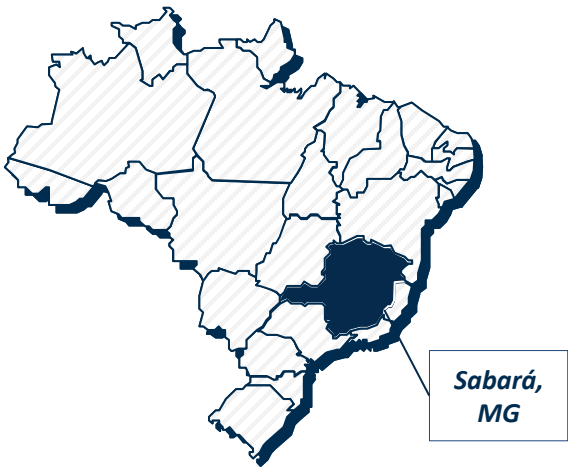




Terra Santa Cemitério Parque

O cemitério Terra Santa está localizado na cidade de Sabará, no estado de Minas Gerais, estando a, aproximadamente, 15 minutos da capital Belo Horizonte e com atuação em 11 municípios da região.

O cemitério possui uma área total de 294.000 m², havendo capacidade estimada para 66.277 jazigos, sendo deste número, 3.000 destinados à utilização por parte da prefeitura municipal de Sabará (MG). O contrato de concessão possui prazo de 25 anos, podendo ser renovado pelo mesmo período de concessão.



Terra Santa Cemitério Parque – Parceria com o Grupo Metropax

O cemitério Terra Santa firmou uma parceria com a maior empresa de planos funerários e serviços funerários de Belo Horizonte, a Metropax. Tal acordo consiste em uma sala de velório cerimonial dentro do cemitério e o direito de vender o direito de uso dos jazigos no cemitério, através da locação por até três anos.





Cemitério Morumby



Jazigos - Cemitério do Morumby

O fundo detém 2.860 jazigos no Cemitério do Morumby, localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo. O cemitério, fundado em 1968 e com uma área de 300.000 m², é considerado o primeiro cemitério-parque da América do Sul.

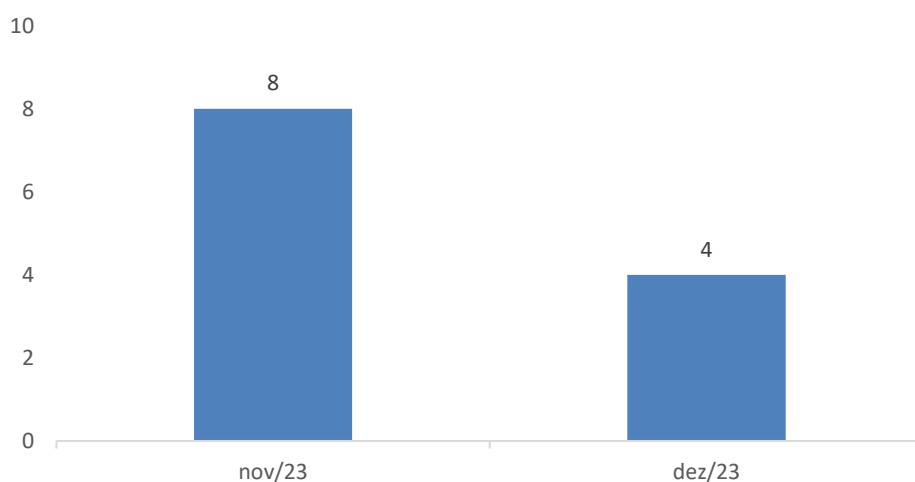
O investimento foi realizado com um preço médio de aquisição de R\$ 15.636,48 por unidade de jazigo, totalizando um investimento de R\$ 44,92 milhões. Atualmente, as estimativas de mercado para o uso imediato desses ativos são de cerca de R\$ 40.000 por unidade de jazigo.

Em junho de 2023, a assembleia aprovou a contratação da SPE Consórcio Cortel São Paulo, pelo fundo para a venda dos jazigos. Em outubro do mesmo ano, foi celebrado um acordo entre o Fundo, a Comunidade Religiosa João XXIII e a Parque Morumby Administração, que detém e gerencia o Cemitério do Morumby.

A partir de outubro, o Fundo tem a obrigação de contratar mensalmente a construção de gavetas em pelo menos 30 jazigos de sua propriedade, até o limite de 1.500 jazigos. Isso permitirá o pronto sepultamento, criando uma melhor condição para a comercialização desses jazigos.



Venda de jazigos Cemitério Morumby



Recebíveis Empreendimento Imobiliário

Recebíveis – Empreendimento Imobiliário

Conforme o [Fato relevante](#), foi vendido no mês de maio de 2022 o empreendimento imobiliário pelo valor total de R\$ 19 milhões em 120 parcelas mensais de R\$ 40 mil e parcelas semestrais de R\$ 635 mil, pagas sempre em maio e novembro, dos quais todos os pagamentos são reajustados com juros simples de 1% ao mês.

O comprador segue adimplente com seus pagamentos.

Abaixo a tabela contendo o fluxo de pagamento para o ano de 2024 e os pagamentos anuais até o final da venda.

Data	Mensais	Semestrais	Pagamento total	Fator juros	Pagamento corrigido	Saldo Devedor	Saldo devedor corrigido
13/01/2024	40.000	-	40.000	120%	48.000	14.795.000	17.754.000
13/02/2024	40.000	-	40.000	121%	48.400	14.755.000	17.853.550
13/03/2024	40.000	-	40.000	122%	48.800	14.715.000	17.952.300
13/04/2024	40.000	-	40.000	123%	49.200	14.675.000	18.050.250
13/05/2024	40.000	635.000	675.000	124%	837.000	14.000.000	17.360.000
13/06/2024	40.000	-	40.000	125%	50.000	13.960.000	17.450.000
13/07/2024	40.000	-	40.000	126%	50.400	13.920.000	17.539.200
13/08/2024	40.000	-	40.000	127%	50.800	13.880.000	17.627.600
13/09/2024	40.000	-	40.000	128%	51.200	13.840.000	17.715.200
13/10/2024	40.000	-	40.000	129%	51.600	13.800.000	17.802.000
13/11/2024	40.000	635.000	675.000	130%	877.500	13.125.000	17.062.500
13/12/2024	40.000	-	40.000	131%	52.400	13.085.000	17.141.350

Ano	Pagamento
2024	2.215.300
2025	2.425.300
2026	2.635.300
2027	2.845.300
2028	3.055.300
2029	3.265.300
2030	3.475.300
2031	3.685.300
2032	1.833.000

Glossário

Glossário

Capex – Montante de investimentos realizados em equipamentos e instalações, de forma a manter a produção de um produto ou serviço, ou manter em funcionamento um negócio ou um determinado sistema.

Casa Funerária – Local onde se trabalha questões ligadas à morte e comercializa produtos ligados à ela, como venda de caixões, ornamentação de flores, transporte em carro fúnebre até o cemitério e traslado para outras localidades, locação de paramentos para o velório - tais como anteparos para o apoio da urna, artefatos religiosos, etc.

Cash in – Uma maneira de aportar dinheiro na empresa, em que a forma de pagamento ocorre em dinheiro.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) – Título de renda fixa lastreado em ativos imobiliários.

Concessão – Contrato administrativo em que o Poder Público delega a execução de serviços públicos à terceiros (pessoa jurídica ou consórcio de empresas), por um prazo determinado. Há necessidade de licitação na modalidade concorrência ou diálogo competitivo.

Crematório – É o local que utiliza a cremação, técnica funerária que visa reduzir um corpo a cinzas através da queima do cadáver.

Crematório Pet – É o local que utiliza a cremação, técnica funerária que visa reduzir um corpo a cinzas através da queima do cadáver, voltada aos animais.

Equity – Participação no capital social da empresa.

Jazigo – Monumento funerário que serve de sepultura para, em média, 1 a 3 corpos.

Licença – Ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede a um terceiro a exploração de uma atividade ou a utilização de um bem público de predominante interesse deste. Não necessita de licitação e é facultativo o uso da área;

Outorga – Valor a ser pago ao Poder Público por quem vence o leilão ou licitação, em troca do contrato de concessão.

Permissão – Ato administrativo em que o Poder Público consente à terceiros a utilização de bem imóvel público, por período pré-determinado, para que ali desenvolva algum trabalho ou prestação de serviços, de utilidade coletiva, satisfazendo ao interesse público e particular.

Plano Funerário – Produto que, a partir de pagamentos mensais, é possível garantir uma cobertura dos serviços funerários que são necessários em caso de falecimento da pessoa coberta.

SPE (Sociedade de Propósito Específico) – Modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa com um objetivo específico.

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