

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR PARA A CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – Torre A, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de instituição administradora do **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº **13.584.584/0001-31** (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem, pela presente, submeter aos Cotistas a seguinte matéria:

- (i) A contratação, pelo Fundo, da **SPE Consorcio Cortel SP S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.701.152/0001-85 (“SPE Cortel”), como prestadora de serviço responsável pela venda das 2.872 (duas mil oitocentas e setenta e duas) cédulas de jazigos localizados no Cemitério do Morumby e atualmente detidas pelo Fundo (“Jazigos Morumby”).

A Administradora recebeu, em 10 de maio de 2023, solicitação advinda da **ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.543.940/0001-69, com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, nº 160, conjunto 21 (2º andar), Itaim Bibi, CEP 04538-080 (“Gestora”), para convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para tratar da matéria supracitada, a qual foi devidamente convocada pela Administradora, e realizada no dia 26 de maio de 2023, contando com a manifestação de cotistas detentores de 24,08% (vinte e quatro vírgula zero oito por cento) das cotas do Fundo manifestaram-se (“Cotistas Manifestantes”), que se manifestaram conforme abaixo:

APROVAÇÃO	REJEIÇÃO	ABSTENÇÃO
21,26%	1,40%	1,42%

Ocorre que, nos termos do artigo 29, §1º¹ cumulado com o artigo 24, X², ambos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a aprovação do tema submetido à deliberação depende da aprovação de 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo das cotas emitidas pelo Fundo.

¹ Artigo 29 – (...)

Parágrafo 1º - Dependendo da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI, e XII do caput do Artigo 24 acima e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

² Artigo 24 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas:

(...)

X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos previstos nos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472;



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

Considerando, então, que os Cotistas Manifestantes que deliberaram pela aprovação da matéria atingiram quórum próximo ao mínimo necessário para sua implementação, a Administradora recebeu, em 31 de maio de 2023, uma segunda solicitação advinda da Gestora, para convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para tratar novamente da matéria supracitada, visando nova tentativa para atingimento do quórum mínimo para a respectiva aprovação.

Como justificativa para a contratação, a Gestora reforça e reapresenta as seguintes considerações:

- a) **Concessão dos Serviços Funerários e Cemiteriais no município de São Paulo/SP:** a SPE Cortel, conforme amplamente divulgado em fatos relevantes do Fundo, e nos relatórios do Fundo produzidos pela Gestora, foi a vencedora do Bloco II da Concorrência nº EC/001/2022/SGM-SEDP realizada pelo Município de São Paulo, passando a ser a concessionária responsável pelos cemitérios do Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha, podendo ainda explorar serviços funerários na capital do Estado de São Paulo (“Concessão”);
- b) **Balcão de venda de jazigos de pronto atendimento:** por Concessão, a SPE Cortel atualmente possui um balcão para venda de jazigos para pronto atendimento no município de São Paulo, sendo procurada diariamente por diversas famílias que desejam negociar a aquisição de jazigos em algum dos cemitérios a ela concedidos (acima listados), dentre os quais os Jazigos Morumby podem ser considerados como um diferencial, pelas suas características (cemitério parque, e destinado a um público de alta renda);
- c) **Equipe comercial especializada em vendas preventivas:** A SPE Cortel, possui uma equipe comercial altamente especializada na venda preventiva de jazigos, que são as vendas feitas não visando um pronto atendimento. Essa expertise é, certamente, um diferencial de toda a Cortel Holding S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.165.687/0001-58 (investida relevante do Fundo, e detentora de 40% (quarenta por cento) do capital social da SPE Cortel) (“Cortel Holding”) que também contribui com o treinamento desta equipe;
- d) **Alinhamento de Interesses (relação ganha-ganha):** conforme explicitado acima, o Fundo detém, hoje, 20,28% (vinte virgula vinte e oito por cento) do capital social da Cortel Holding, que por sua vez, detém 40% (quarenta por cento) do capital social da SPE Cortel, ou seja, ao contratar a SPE Cortel para intermediação das vendas dos Jazigos Morumby, o Fundo além de contar com uma equipe comercial especializada, estaria ainda se beneficiando indiretamente



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

da remuneração obtida pela SPE Cortel, por intermédio da participação da Cortel Holding (investida do Fundo) no capital social da SPE Cortel;

- e) **Concorrência:** considerando o exposto no item (d) acima, não faria sentido contratar outra empresa que pudesse ser interpretada como concorrente da SPE Cortel pois, além das receitas provenientes dos serviços de intermediação serem vertidos à terceiros estranhos ao Fundo, que em nada lhe beneficiaria, também correr-se-ia o risco de não ter o mesmo nível de atendimento que se espera da SPE Cortel;
- f) **Acordo Operacional com a gestora do Cemitério Morumby:** para início das vendas dos Jazigos Morumby, está sendo negociado um acordo operacional entre a Gestora (na qualidade de representante do Fundo) com a atual administradora Cemitério do Morumby, qual seja: PARQUE MORUMBY ADMINISTRACAO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.693.692/0002-39 (“Administradora Morumby”), no qual a indicação da Gestora em relação à intermediação das vendas dos Jazigos do Morumby ser realizada SPE Cortel foi muito bem recebida.

A matéria supramencionada será objeto de deliberação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada através de Consulta Formal, nos termos da Carta Consulta e Manifestação de Voto encaminhados pela Administradora na presente data.

A contratação da SPE Cortel pelo Fundo para a finalidade pretendida, nos termos dos artigos 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, e do artigo 35, §1º, IV do Regulamento, é considerada situação de conflito de interesses e, conforme os mesmos artigos citados, sua concretização prescinde de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, sendo necessária a manifestação positiva de cotistas representantes de, no mínimo, 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

A manifestação dos Cotistas se dará por meio de correio eletrônico endereçado à Administradora para assembleiasfundos@trusteedtvm.com.br, impreterivelmente até às **18h do dia 16 de junho de 2023**, devendo utilizar-se da Manifestação de Voto, encaminhada junto à Carta Consulta, devidamente acompanhada dos documentos mencionados no item “Instruções Gerais” do referido documento, sob pena de não validação do voto pela Administradora. A divulgação do resultado será realizada até a data máxima de **20 de junho de 2023**, às 22h, horário de Brasília.

Sendo o que nos cumpria para o momento, a Administradora e Gestora se colocam à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos seguintes canais de comunicação:



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br

E-mail para assuntos relacionados à Assembleia: juridico@zioninvest.com.br e
assembleiasfundos@trusteedtvm.com.br;

E-mail para outros assuntos: juridicofundos@trusteedtvm.com.br

São Paulo, 31 de maio de 2023.

Atenciosamente,

TRUSTEE DTVM LTDA.

Administradora



Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400

Ouvidoria: 0800 930 0930
ouvidoria@trusteedtvm.com.br
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados
locais e nacionais

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

www.trusteedtvm.com.br