



# Brazilian Graveyard and Death Care Services FII

**CARE11**

Relatório Semestral

1º Semestre 2023

Perfil do Fundo

O Fundo detém em seu portfólio 20,28% (vinte vírgula vinte e oito 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.

Além disso, o Fundo possui, atualmente, 2.872 (dois mil oitocentos e setenta e dois) jazigos no Cemitério do Morumby (“Jazigos Morumby”) localizado na cidade de São Paulo. Por fim, o fundo possui 52,90% (cinquenta e dois vírgula noventa por cento) do capital social do Cemitério Terra Santa (“Terra Santa”), ativo localizado na cidade de Sabará – MG.

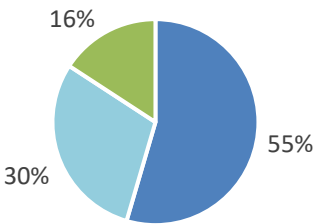
Informações Gerais

|                                |                        |                                                              |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Patrimônio líquido do Fundo*   | R\$ 299.474.133,87     | Taxa de Performance                                          |
| Valor da cota patrimonial*     | R\$ 8,372234           | 20% do que exceder o IPCA + 7% a.a                           |
| Valor da cota a mercado*       | R\$ 2,06               | 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 30/06/2023               |

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

Grupo Cortel

20,28%

Terra Santa Cemitério

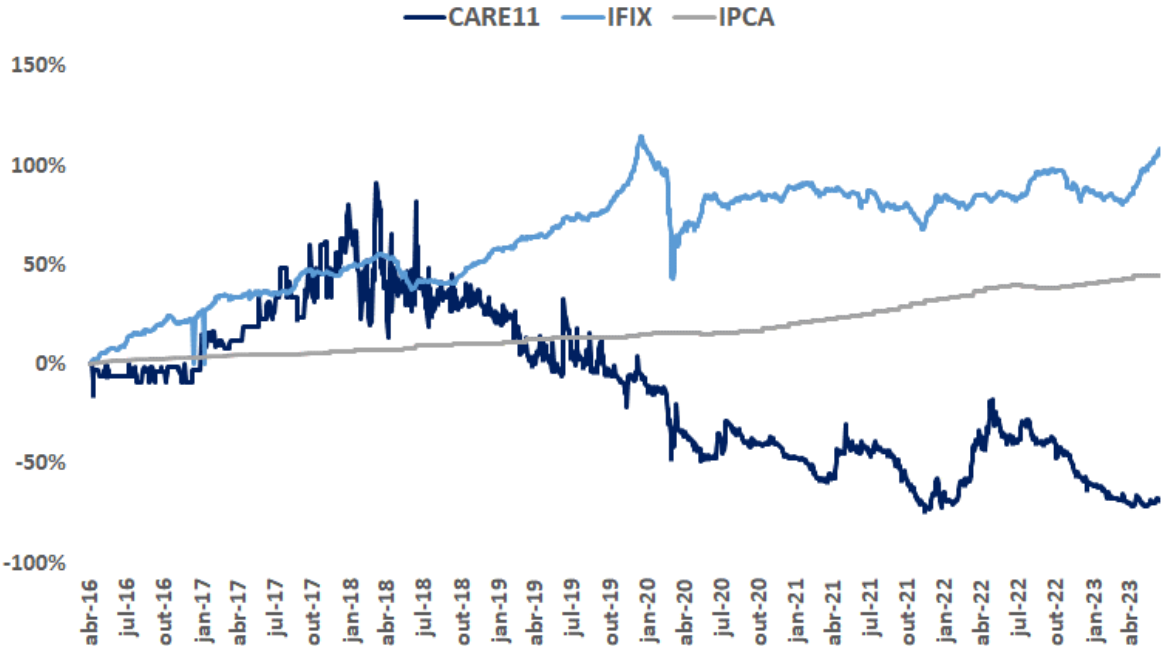
52,90%

Jazigos no Cemitério do Morumby

2.872

Comparativo de Rentabilidade

| Retorno Total | jan/23 | fev/23  | mar/23 | abr/23  | mai/23 | jun/23 | 12M     | Desde início |
|---------------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|--------------|
| CARE11        | -9,93% | -12,20% | 0,90%  | -16,00% | 1,59%  | 7,29%  | -50,48% | -68,45%      |
| IFIX          | -1,60% | -0,45%  | -1,69% | 3,52%   | 5,43%  | 4,71%  | 12,87%  | 108,16%      |
| IPCA          | 0,53%  | 0,84%   | 0,71%  | 0,61%   | 0,23%  | 0,04%  | 3,29%   | 44,61%       |



## Grupo Cortel

### Amazonas

1 Cemitério

### Rio de Janeiro

1 Cemitério  
1 Crematório

### Rio Grande do Sul

6 Cemitérios  
1 Crematório Pet  
1 Plano Funerário  
4 Crematórios  
1 Casa Funerária

### São Paulo

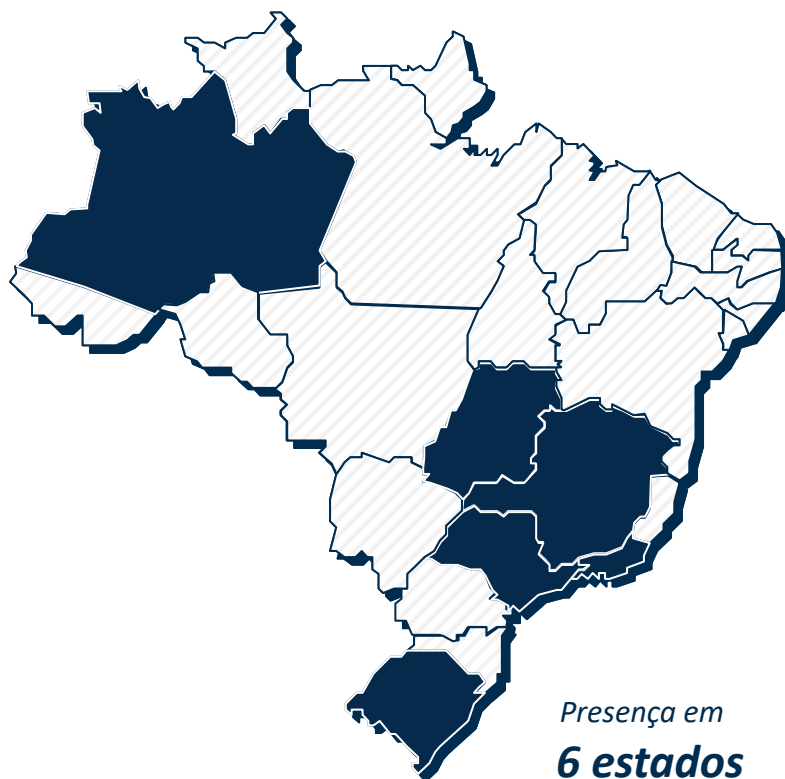
6 Cemitérios  
1 Plano Funerário

### Goiás

1 Cemitério  
1 Crematório  
1 Crematório Pet  
1 Plano Funerário

### Minas Gerais

1 Cemitério  
4.887 jazigos  
1 Plano Funerário



Presença em  
**6 estados**



**16** Cemitérios



**7** Crematórios



**2** Crematórios de animais



**17** Agências funerárias



**55** Salas de velórios



**10** Capelas de cerimônias



**2** Capelas históricas



**4** Empresas de Planos funerários



**3** Contratos exclusivos de gestão



**4.887** Jazigos no Terra Santa Cemitério Parque

**+7k** sepultamentos anuais

**+6k** cremações anuais

**+1.500k m<sup>2</sup>** de área total

**+150k** total de sepultamentos e cremações

**+80k** jazigos utilizados

**+17k** jazigos disponíveis

**+500k** 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: 19.438
- Jazigos disponíveis: 1.168
- Área: 66.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 11.900m<sup>2</sup>



### Cemitério e Crematório Parque Saint Hilaire

Av. Senador Salgado Filho, 2980 – Viamão/RS

- Início da operação Cortel: 2005
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 8.206
- Jazigos disponíveis: 1.857
- Área: 145.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 46.500m<sup>2</sup>



### Cemitério e Crematório Ecumênico Cristo Rei

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

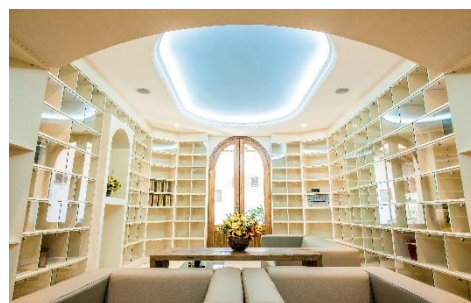
- Início da operação Cortel: 1987
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 8.101
- Jazigos disponíveis: 580
- Área: 58.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 15.800m<sup>2</sup>



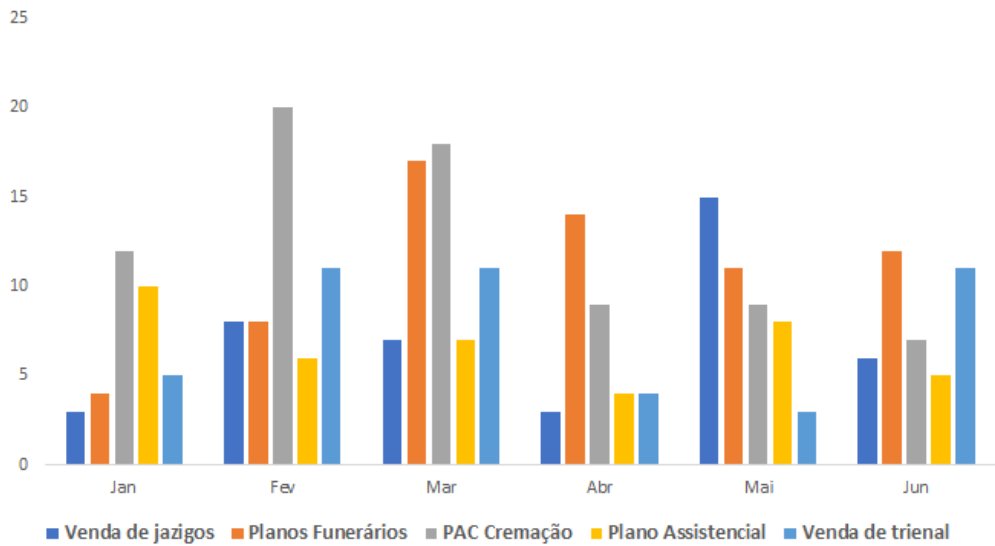
### Cemitério e Crematório Memorial da Colina

Av. Frederico Augusto Ritter, 6221 - Cachoeirinha/RS

- Início da operação Cortel: 1999
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 11.227
- Jazigos disponíveis: 1.178
- Área: 72.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 26.000m<sup>2</sup>



Grupo Cortel – Cemitério e Crematório São Vicente

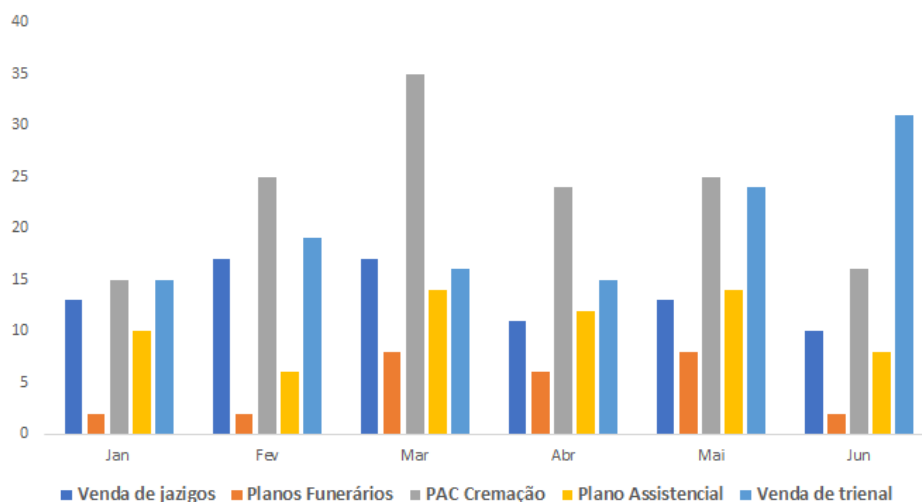


Crematório e Cemitério que abrange os dois principais estilos de cemitério, vertical e parque. Ele localiza-se a uma distância de 8 minutos do centro da cidade e possui uma área total de 66.000m<sup>2</sup> e mais 11.900m<sup>2</sup> de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de Canoas e ele possui 18.300 jazigos sendo utilizados e 800 disponíveis em seu estoque. 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.





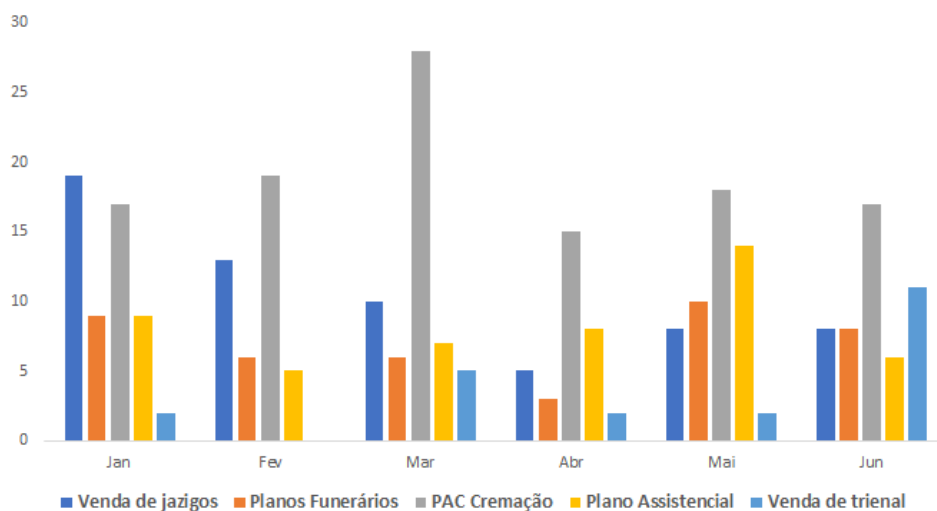
### Grupo Cortel – Cemitério e Crematório Parque Saint Hilaire



Crematório e Cemitério no estilo parque, localizado a uma distância de 8 minutos do centro de Viamão (RS). Possui uma área total de 145.000m<sup>2</sup> e mais 46.500m<sup>2</sup> de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura. Ele possui 6.200 jazigos sendo utilizados e 700 disponíveis em seu estoque. 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

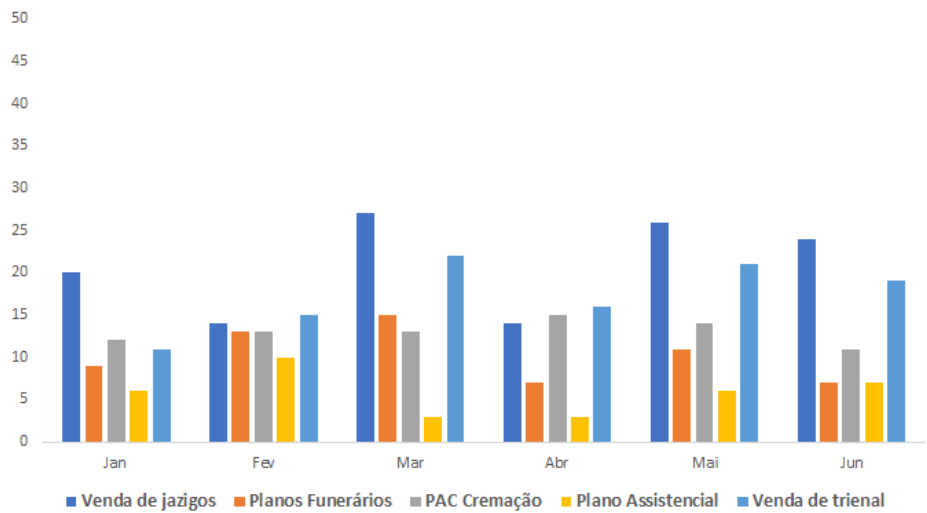


Crematório e Cemitério que abrange os dois principais estilos de cemitério, vertical e parque. Localizado a uma distância de 20 minutos do centro da cidade, possuindo uma área total de 58.000m<sup>2</sup> e mais 15.800m<sup>2</sup> de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de São Leopoldo e ele possui 7.400 jazigos sendo utilizados e 200 disponíveis em seu estoque. 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 72.000m<sup>2</sup> e mais 26.000m<sup>2</sup> de potencial para expansão. Seu tipo de contrato é uma licença concedida pela prefeitura de Cachoeirinha e ele possui 10.100 jazigos sendo utilizados e 400 disponíveis em seu estoque. 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: 1.672
- Jazigos disponíveis: 826
- Área: 6.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 1.000m<sup>2</sup>



### Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula

Av. Duque de Caxias, 454 - Pelotas/RS

- Início da operação Cortel: 1976
- Tipo de contrato: Licença
- Jazigos ocupados: 23.000
- Jazigos disponíveis: 400
- Área: 20.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 2.700m<sup>2</sup>



### Cemitério Parque de Manaus

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

- Início da operação Cortel: 1980
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 9.711
- Jazigos disponíveis: 115
- Área: 102.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 80.000m<sup>2</sup>



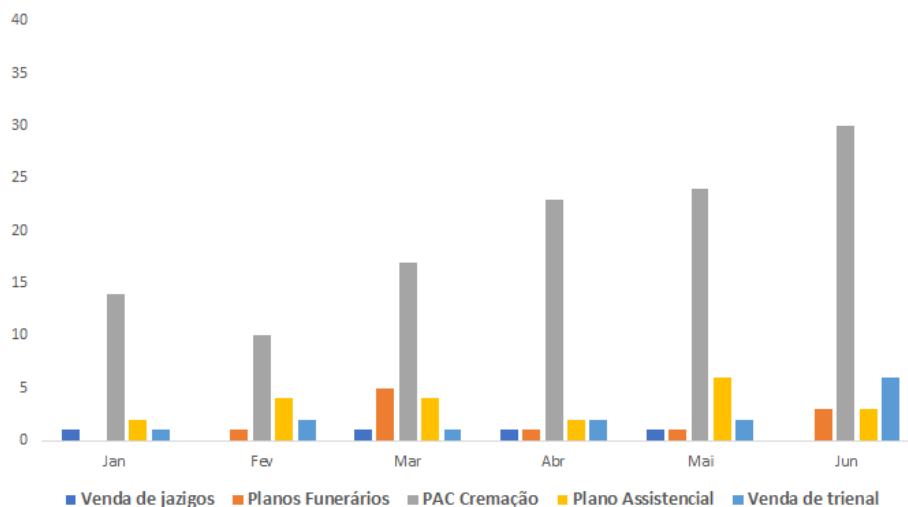
### Cemitério e Crematório da Penitência

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

- Início da operação Cortel: 2012
- Tipo de contrato: Permissão
- Jazigos ocupados: 5.116
- Jazigos disponíveis: 509
- Área: 52.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 20.000m<sup>2</sup>



## Grupo Cortel – Cemitério São José



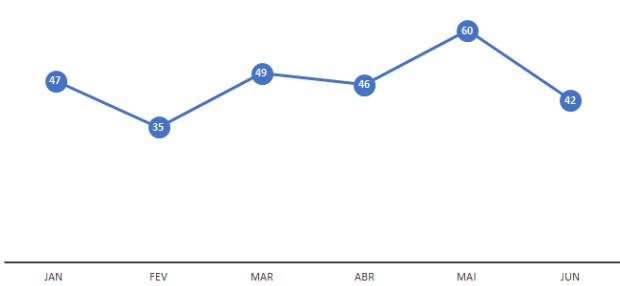
Crematório e Cemitério que oferece a possibilidade de jazigo horizontal e vertical dentro do seu portfólio, a apenas 9 minutos do centro de Porto Alegre. Com uma estrutura completa de atendimento, junto ao Crematório Metropolitano, conta com um dos complexos mais modernos para velórios do Brasil. Com 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.



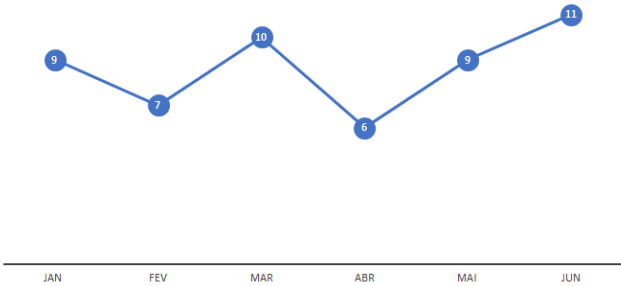


Grupo Cortel – Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula

Venda de Jazigos Perpétuos



Venda de Jazigos Trienais

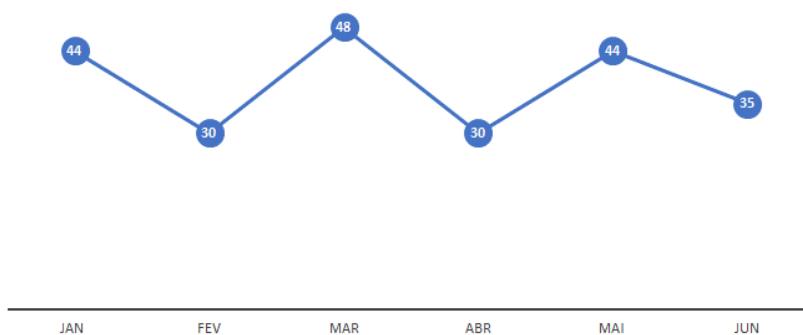


O Cemitério Ecumênico São Francisco de Paula conta com um complexo vertical e unidades com lápides padronizadas em granito. Suas operações iniciaram em 1976 e o cemitério está localizado a 5 minutos do centro da cidade. O ativo possui uma área de 20.000m<sup>2</sup> e seu tipo de contrato é via Licença 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 Ecumênico São Francisco de Paula

### Venda de Jazigos Perpétuos

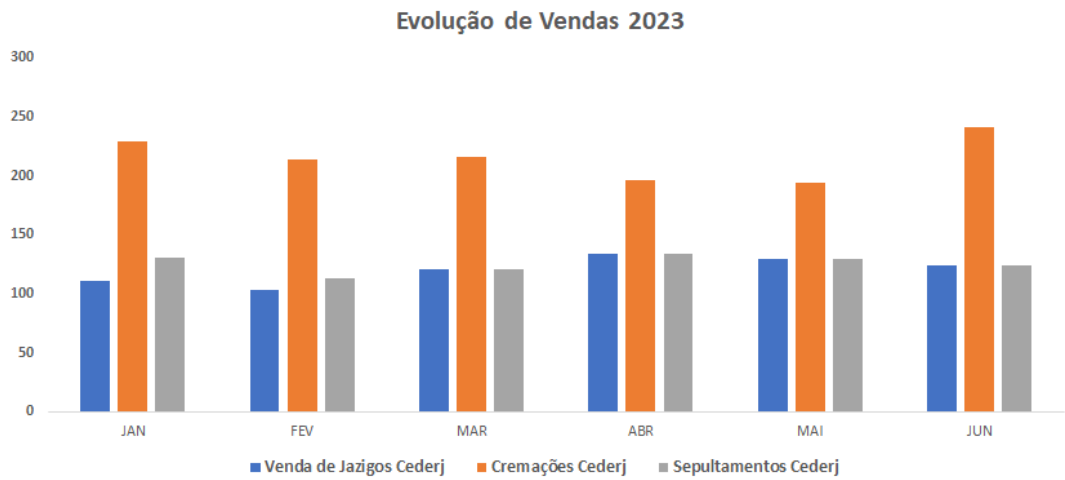


O empreendimento da Cortel, localizado na cidade de Manaus, apresenta uma área total de 104.000 m<sup>2</sup> e uma possibilidade de expansão de mais 80.000m<sup>2</sup>. Seu tipo de contrato é uma Concessão Pública. O ativo possui 8.600 jazigos utilizados e mais 200 disponíveis em seu estoque. Ademais, 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



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 m<sup>2</sup> com possibilidade de expansão de 11.000m<sup>2</sup>. Seu tipo de contrato é uma permissão e o empreendimento possui 4.600 jazigos utilizados e mais 1.400 jazigos disponíveis em seu estoque. 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: 4.625
- Jazigos disponíveis: 342
- Área: 240.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 86.000m<sup>2</sup>



### Complexo Vale Do Cerrado

Conj. Vera Cruz, Goiânia/GO

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 9.492
- Jazigos disponíveis: 180
- Área: 350.000 m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 190.000m<sup>2</sup>



### Terra Santa Cemitério Parque

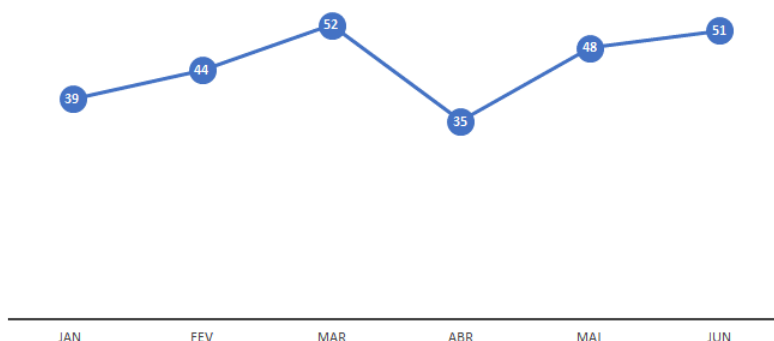
Sabará, Minas Gerais

- Início da operação Cortel: 2021
- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 170
- Jazigos disponíveis: 3.912
- Área: 284.000m<sup>2</sup>
- Potencial de expansão: 199.000m<sup>2</sup>



## Grupo Cortel – Memorial Parque Dos Girassóis

### Venda de Jazigos Perpétuos

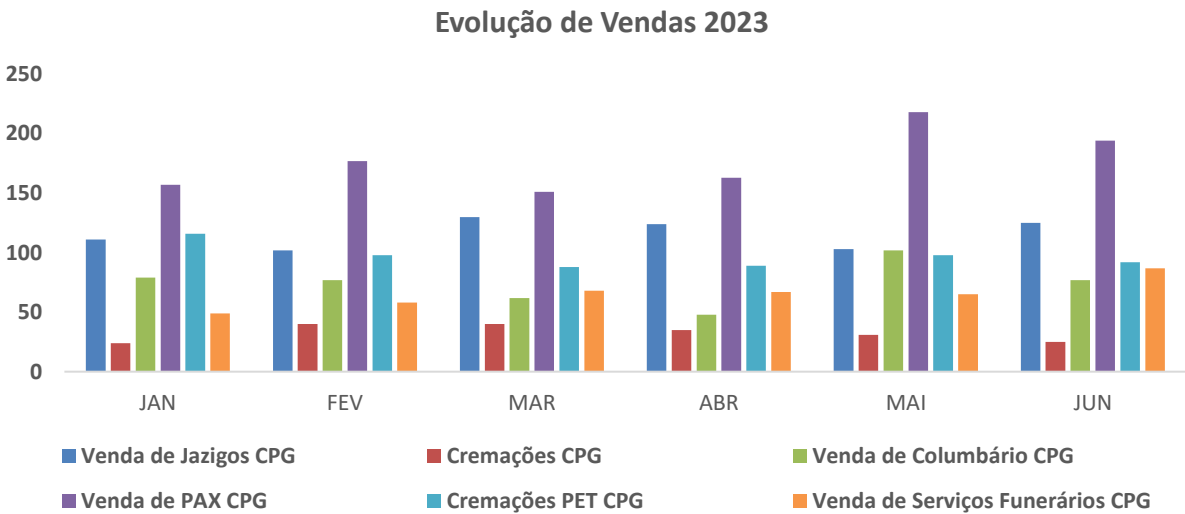


O Grupo Cortel possui 28,91% do capital social do Memorial Parque dos Girassóis, único cemitério particular localizado na cidade de Ribeirão Preto. O ativo possui uma área total de 240.000 m<sup>2</sup> com uma possibilidade de expansão de 86.000m<sup>2</sup>. Seu tipo de contrato é uma Concessão Pública e o empreendimento possui 8.600 jazigos utilizados e mais 200 jazigos disponíveis em seu estoque. 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.





Grupo Cortel – Complexo Vale Do Cerrado



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 – Jazigos no Terra Santa Cemitério Parque

---

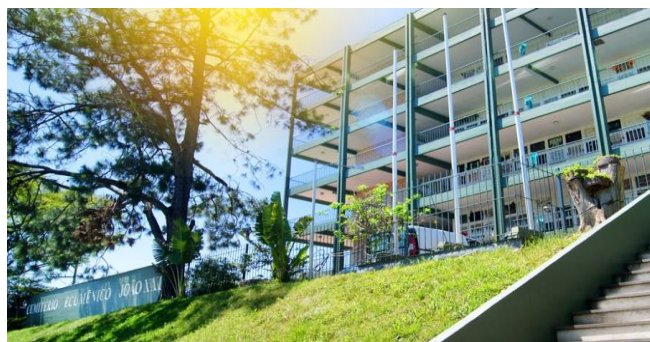
O Grupo Cortel adquiriu 4.887 jazigos do Cemitério Terra Santa, sendo parte da transação via *cash in* e a outra parte por aumento de capital. O objetivo principal da transação é implementar a equipe/estrutura de vendas da Cortel para efetivar a comercialização dos jazigos vendidos. Por isso, possuem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



### Grupo Cortel – Jazigos no Cemitério João XXIII

---

O Grupo Cortel também adquiriu 410 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 m<sup>2</sup> 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

- Serviços realizados até Dezembro/22 particular: 785
- Ticket Médio do serviço particular: R\$7.713,00
- Serviços realizados até Dezembro/22 plano: 713



### CREMAPET

Porto Alegre - RS

- Quantidade de planos ativos: 417
- Quantidade de vidas: 417
- 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
- 64.632 planos ativos
- 385.640 vidas cobertas

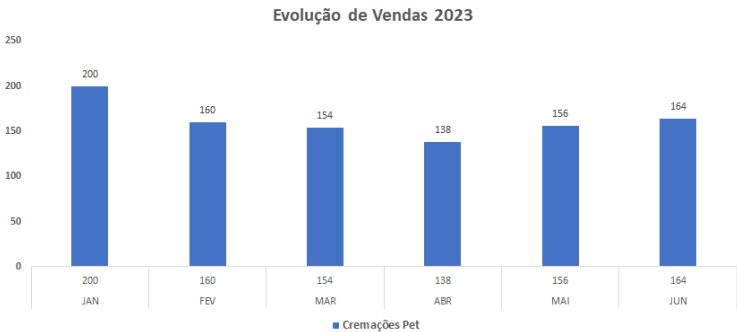


Grupo Cortel – Funerária Previr

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.

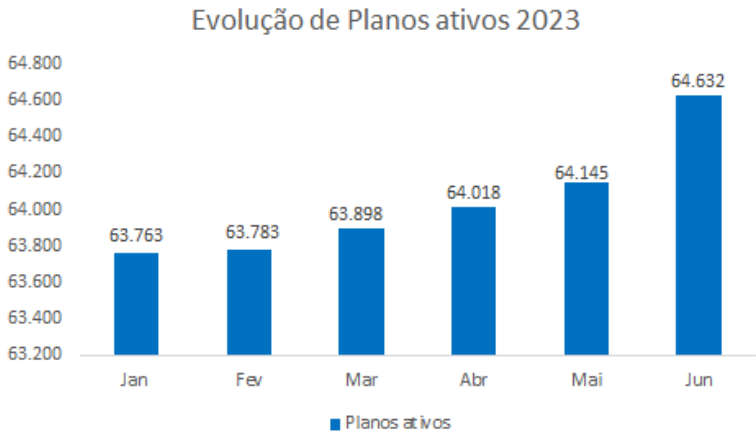
Grupo Cortel – Cremapet

A Cremapet é uma empresa localizada no centro de Porto Alegre, porém atua em diversas regiões. Ela divide seu portfólio em diferentes categorias para abranger os mais variáveis níveis de classes sociais, atendendo a todos seus clientes da melhor maneira.



Grupo Cortel – Grupo Metropax

A Cortel possui 75% de participação no capital social do Grupo Metropax. O Grupo de Belo Horizonte está há 45 anos dentro do setor e caracteriza-se por ser a maior empresa de planos funerários e serviços funerários da capital mineira. O Grupo no final de 2022 realizou a reforma da Capela “Valorize” com o intuito de gerar mais acolhimento aos clientes.





## Grupo Cortel - Ativos

### Cemitério do Araçá

Avenida Doutor Arnaldo, 666 – Sumaré, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 23.357
- Jazigos disponíveis: 150
- Área: 221.475 m<sup>2</sup>



### Cemitério São Paulo

Rua Cardeal Arcoverde, 1250 – Pinheiros, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 12.364
- Jazigos disponíveis: 0
- Área: 103.053 m<sup>2</sup>



### Cemitério Santo Amaro

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

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 3.012
- Jazigos disponíveis: 10
- Área: 29.900 m<sup>2</sup>



### Cemitério Dom Bosco

Estr. do Pinheirinho, 860 – Perus, SP

- Tipo de contrato: Concessão Pública
- Jazigos ocupados: 1.402
- Jazigos disponíveis: 0
- Área: 224.574 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>



SPE Cortel São Paulo – 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 221.475,16m², 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.



SPE Cortel São Paulo – 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.



### SPE Cortel São Paulo – Cemitério Santo Amaro

O cemitério municipal de Santo Amaro é uma necrópole e velório localizado na cidade de São Paulo, no bairro homônimo, zona sul da capital paulista. O bairro teve como precursor religiosos o padre São José de Anchieta, que vindo de São Paulo de Piratininga, observou na região, um desenvolvimento notável de colonos e índios catequizados, observando potencial para tornar-se um novo povoado, assim surgiu a primeira capela de Santo Amaro. No primeiro semestre de 2023 não houveram vendas de jazigos.

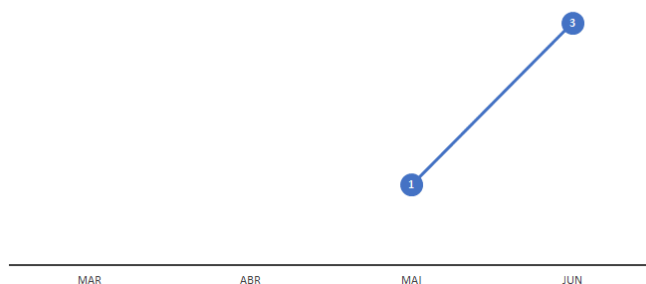
Foi oficialmente inaugurado em 1857, após decreto imperial, a Lei Régia de 1 de Outubro de 1828, de Dom Pedro I. Estão sepultados ali alguns personagens históricos local e até do Brasil, como o poeta Paulo Eiró, José Foster (comandante da Guerra da Cisplatina, nascido em Wertemberg em 27 de setembro de 1800 e falecido em 14 de outubro de 1886 em Santo Amaro), Karl Czernik e Júlio Guerra além de diversos imigrantes alemães.

### SPE Cortel São Paulo – Cemitério Dom Bosco

O Cemitério de Perus (oficialmente Cemitério Dom Bosco) atualmente renomeado como Colina dos Mártires, é uma necrópole localizada na zona norte da cidade de São Paulo (Brasil), no limite da subprefeitura homônima, próximo à divisa com a cidade de Caieiras. Inaugurado em 1971, pelo então prefeito Paulo Maluf, visava atender a uma reivindicação antiga dos moradores daquela parte do município de São Paulo por um cemitério não tão distante. O cemitério ocupa um área de aproximadamente 224.573,89m<sup>2</sup>.

O cemitério possui espaço para velórios com seis salas bem conservadas e amplo estacionamento. Ficou conhecido por abrigar mais de 1 000 sepultamentos clandestinos de desaparecidos políticos da década de 1970. Onde foram sepultados em duas valas clandestinas. Nesta época a ditadura militar comandava o país e oprimia adversários políticos e pensadores contrários aos seus ideais. No local em 1993, a então Prefeita Luiza Erundina inaugurou um memorial em homenagem a essas vítimas. Placa de Homenagem Idealizada pela Prefeita Luiza Erundina e Comissão de Familiares de Presos Políticos Desaparecidos, em homenagem aos desaparecidos políticos enterrados no Cemitério Perus.

#### Venda de Jazigos Perpétuos



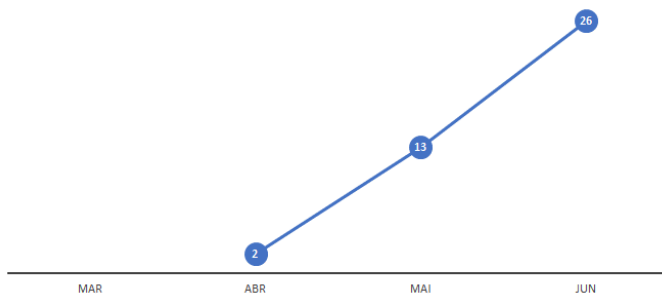


### SPE Cortel São Paulo – Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Com sua localização na Zona Norte de São Paulo, o Cemitério Vila Nova Cachoeirinha foi fundado em 29/12/1968, pela prefeitura de São Paulo. Possui dois tipos de sepulturas, as definitivas, quando a família possui um jazigo, uma concessão da prefeitura para se construir uma sepultura. E a outra provisória definida em contrato no momento da contratação do funeral, concessão de três anos para adultos e dois anos para crianças.

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

#### Venda de Jazigos Perpétuos

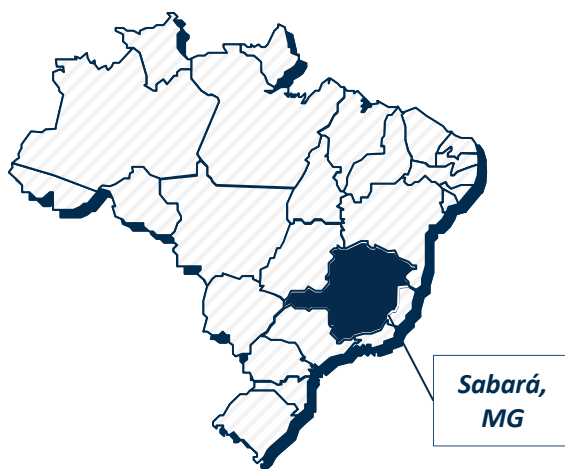
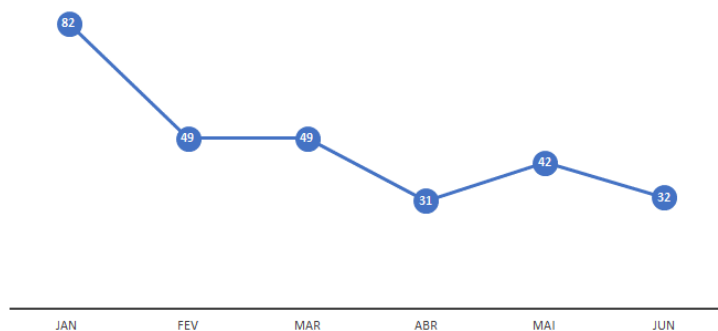


## Terra Santa Cemitério Parque

O cemitério Terra Santa está localizado na cidade de Sabará, no estado de Minas Gerais, estando a, aproximadamente, 25 minutos da capital Belo Horizonte e com atuação em 11 municípios da região.

O cemitério possui uma área total de 294.000 m<sup>2</sup>, havendo capacidade estimada para 66.277 Jazigos, sendo deste número 3.000 destinado 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.

Venda de Jazigos Perpétuos



## 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. Tal acordo consiste em uma sala de velório cerimonial dentro do cemitério e o direito de vender o direito de uso dos jazigos por até três anos no cemitério.



## Jazigos – Cemitério do Morumby

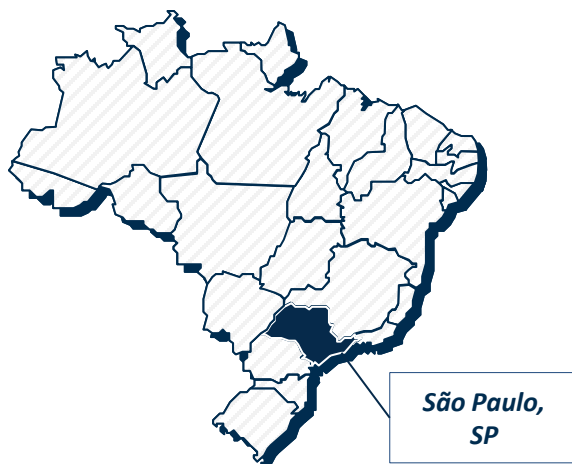
O fundo possui 2.872 jazigos no Cemitério do Morumby, fundado em 1968 e localizado no bairro do Morumbi, na zona sul de São Paulo. Possui uma área de 300.000 m<sup>2</sup> e é considerado o primeiro cemitério no estilo parque da América do Sul.

Foi realizado um investimento a um preço médio de aquisição em torno de R\$ 15.636,48/unidade de jazigo, totalizando um investimento de R\$ 44,92 MM. Hoje, estimativas de mercado para uso imediato desse ativo, é em torno de R\$40.000/unidade de jazigo.

A tese de investimento é que seja firmada uma parceria comercial, com o intuito de 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, para que seja incluído um ativo voltado para o público da classe A+ na cidade de SP em seu portfólio.

Além disso, a privatização do serviço público de cemitérios do município de São Paulo também é outro facilitador para uma parceria comercial, visando a venda do estoque. O Fundo é sócio indiretamente do consórcio via participação acionária no Grupo Cortel, participante da Sociedade de Propósito Específico (SPE), vencedora do segundo bloco da licitação de SP, e deverá ter os jazigos do Morumby em seu portfólio classe A+.

Em junho de 2023 foi aprovado em assembleia a contratação, por parte do fundo, da SPE Consórcio Cortel S.A. para venda dos jazigos.



## Composição da Carteira

---

**Capex** – O 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** – É o local que trabalha com as questões ligadas à morte: 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** – É um 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 a 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 no qual, a partir de pagamentos mensais, é possível garantir uma cobertura dos serviços 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 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.

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](http://www.zioninvest.com)  
[contato@zioninvest.com](mailto:contato@zioninvest.com)

Avenida Horácio Lafer, 160 – 2º andar (conj. 21)  
Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil  
CEP 04538-080