



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP, DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Participantes: Alex Domingues de Castro Santos
José Roberto dos Santos
Rafael de Jesus Freitas

Ata de reunião em visita a ZION INVEST gestora do FUNDO BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11 CNPJ: 13.584.584/0001-31

Visita realizada em 25 de setembro de 2024 na nova sede da ZION Invest, gestora do fundo em cumprimento a rotina de diligência do comitê de investimentos

A Gestora

Anteriormente situada na Avenida Horácio Lafer, 160 Itaim Bibi- São Paulo, centro próximo à avenida Juscelino Kubitschek onde várias empresas de investimentos vêm se situando ao longo dos últimos anos tornando a região no novo centro financeiro de São Paulo.

Em processo já anunciado no último encontro presencial em 2022, a gestora mudou de endereço. O novo escritório da Zion está situado na Avenida Nove de Julho, 4865, a algumas quadras do antigo endereço



Fonte: google maps

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



Fonte: google maps



Fonte: google maps

Em conversas anteriores com outros cotistas, pudemos constatar que a Zion Invest transferiu seu escritório para o mesmo prédio onde está situada a Cortel SP, escritório no estado de SP do grupo Cortel com sede na cidade de Porto Alegre/RS. A gestora Zion ocupa parcialmente o 2º andar, enquanto a Cortel SP ocupa o 5º andar.

21

15/10

12/10



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP, DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



Foto: Alex Domingues

A Reunião

Fomos recebidos pelo diretor comercial Francisco Garcia, único representante da empresa a participar de todas as reuniões com os RPPS a respeito do fundo, nesta reunião o Sr. Francisco apresentou o Sr. Nicolas Arruda da equipe de gestão do fundo.

Novamente o Sr. Francisco apresentou as projeções para o fundo, em frase rotineira as todas as apresentações o Sr. Francisco falou que "o fundo está em momento de virada de Chave", onde os recursos investidos até o momento passarão a ter retorno positivo aos cotistas também com pagamento de dividendos.

Dos ativos do fundo, atualmente há 2872 jazigos no cemitério do Morumbi que estão em processo de venda. Os ativos do fundo foram adquiridos a um preço médio de R\$ 15 mil reais com preço médio de venda de R\$ 30mil, a venda de todos os ativos geraria no mínimo R\$ 40. milhões de lucro ao fundo sem considerar reajustes, mas desde o início desta operação a pouco mais de um ano, poucos mais de 40 jazigos foram vendidos. A venda dos jazigos não é feita exclusivamente pela equipe da gestora, a equipe de venda do cemitério também pode realizar a venda dos jazigos. Os jazigos vendidos diretamente pela equipe do cemitério possuem valores acima de R\$ 70 mil reais.

A equipe da gestora está em processo de divulgação dos ativos como pode ser comprovado nas redes sociais da gestora.

21
10/10



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

Classificar por: Populares



Zion Invest

1.366 seguidores

3 sem •

No último domingo, 01/09/2024, a Zion Invest realizou uma campanha de panfletagem em pontos estratégicos da região do Cemitério Parque Morumbi, localizado em área nobre da zona Sul de São Paulo/SP. A divulgação teve como objetivo destacar a oportunidade de aquisição de jazigos localizados neste Cemitério, e detido por um dos Fil geridos pela Zion.
Reforçando a mensagem de que investir em death care é não apenas um movimento estratégico, mas também um ato de preservação cultural e respeito à história da cidade e das famílias que a habitam.



Fonte: <https://www.linkedin.com/company/zioninvest/posts/?feedView=all>

Quanto a concessão dos cemitérios da cidade de São Paulo onde o grupo Cortel foi o vencedor do lote responsável pelos cemitérios da zona sul, o Sr. Francisco informou que foram aplicados na concessão até o momento pouco mais de R\$ 40 milhões de reais, passado pouco mais de 18 meses da concessão o grupo Cortel já obtém retorno na casa de R\$ 7 milhões de reais

Quanto ao grupo Cortel o fundo Care11 possui participação de 20% no grupo e poder de veto em decisão dos conselhos, a alocação da gestora no mesmo prédio da Cortel SP traz mais proximidade aos investidores. Durante visita a Cortel, conhecemos o 5º andar onde a Cortel SP está localizada e posteriormente o Sr. Francisco nos informou que o grupo já está em processo de expansão e locou a parte restante do 2º andar onde está localizada a Zion.

24

178

22



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

Em reuniões anteriores, o Sr. Francisco foi questionado sobre o enquadramento do fundo a lista exaustiva da Secretaria de previdência dos gestores/administradores habilitados a receber recursos de RPPS. O Sr. Francisco informou que há a intenção da regularização para novos aportes e lançamento de novas ofertas de ações. Atualmente o administrador do fundo é a PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA que está em processo de aquisição/fusão com o BANCO MASTER, este que passou a integrar a lista exaustiva em 06/05/2024, tornando possível futuramente a readequação do fundo.

Questionamos sobre o processo de IPO do grupo Cortel que está em eminência, devido a pandemia este processo foi adiado devido também a escassez de crédito no mercado, um possível IPO passará a ser discutido novamente em 2025.

O Sr. Francisco descartou qualquer possibilidade do Care ser tratado como um fundo "estressado", ~~o que não é bem verdade~~, pois o fundo encontra-se 100% operacional, com cotas negociadas na B3 normalmente com pouco mais de 11 mil cotistas. Por ser um fundo imobiliário, negociado por qualquer investidor, o fundo é procurado pelo pagamento de dividendos, por estar em processo de investimentos o fundo não paga dividendos, fazendo o investidor comum vender suas cotas a qualquer valor derrubando a cota de mercado.

Informe Mensual de Fundos de Investimentos Imobiliários

[Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2014, acesse o sistema Fundos/Inf/Consulta.asp](#)

Competência:	04/2024	03/24
Nome do Fundo: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO CEMITÉRIO PARQUE MORUMBY	CNPJ: 11.746.384/0001-91	
Administrador: TRUSTEE DE PREVIDÊNCIA DE ITAPETININGA E PARQUE MORUMBY LTDA	CNPJ: 07.036.389/0001-46	
Nome: ARTUR CARLOS CARVALHO DE SOUZA	CNPJ: 11.746.384/00-91	
Data de Constituição: 14/11/2001	Situação: EM FUNÇÃO DE VOTO NEGATIVO	

Inicialmente combinamos visita a Zion Invest, próximo ao dia da reunião ao pedirmos a confirmação do endereço ao Sr. Francisco, fomos convidados a conhecer a CORTEL SP e um dos ativos do fundo o Cemitério Parque Morumby, onde hoje o fundo possui quase 3 mil jazigos disponíveis para venda. Visitas sem objeções dos membros do comitê.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



Foto: José Roberto dos Santos, Alex Domingues de Castro Santos, Francisco Garcia e Rafael de Jesus Freitas



21

127

22



Visita ao cemitério Morumbi

O Cemitério do Morumbi é uma famosa necrópole localizado no bairro nobre do Morumbi, distrito de Vila Andrade, na Zona Sul da cidade de São Paulo. O cemitério foi fundado pelo Dr. José Gustavo Macedo Soares Busch, no ano de 1968 e é controlado por uma empresa particular que é a entidade Religiosa João XXIII, e conta com uma área total de 300 mil metros quadrados. Seu formato de cemitério jardim, sendo seus túmulos somente cobertos por grama e uma placa de identificação, com inspiração na arquitetura americana, inovação para à época uma vez que só existiam cemitérios com construção de lápides, destaca-se pela beleza e originalidade de sua arquitetura em formato de círculos, caracterizada por suas formas geométricas desenhadas pelo gramado e pelos diferentes arranjos paisagísticos.

O local é considerado o primeiro "Cemitério Parque da América do Sul", este em datas marcantes como o dia de finados, 2 de novembro, atrai muitos visitantes. A localidade ficou internacionalmente conhecida, pois é onde está sepultado o corpo de Ayrton Senna, entre outros famosos como o humorista Ronald Golias, a cantora Elis Regina, o estilista, apresentador e deputado Clodovil Hernandes, e o ex-governador do estado de São Paulo, Orestes Quércia.

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Cemitério_dos_Morumbi

Durante a visita ao cemitério fomos acompanhados pelo Sr. Felipe Macedo da área jurídica da gestora Zion. Durante a visita pudemos constatar que os ativos pertencentes ao Care 11 estão em uma área mais afastada da entrada do cemitério e longe das sepulturas dos

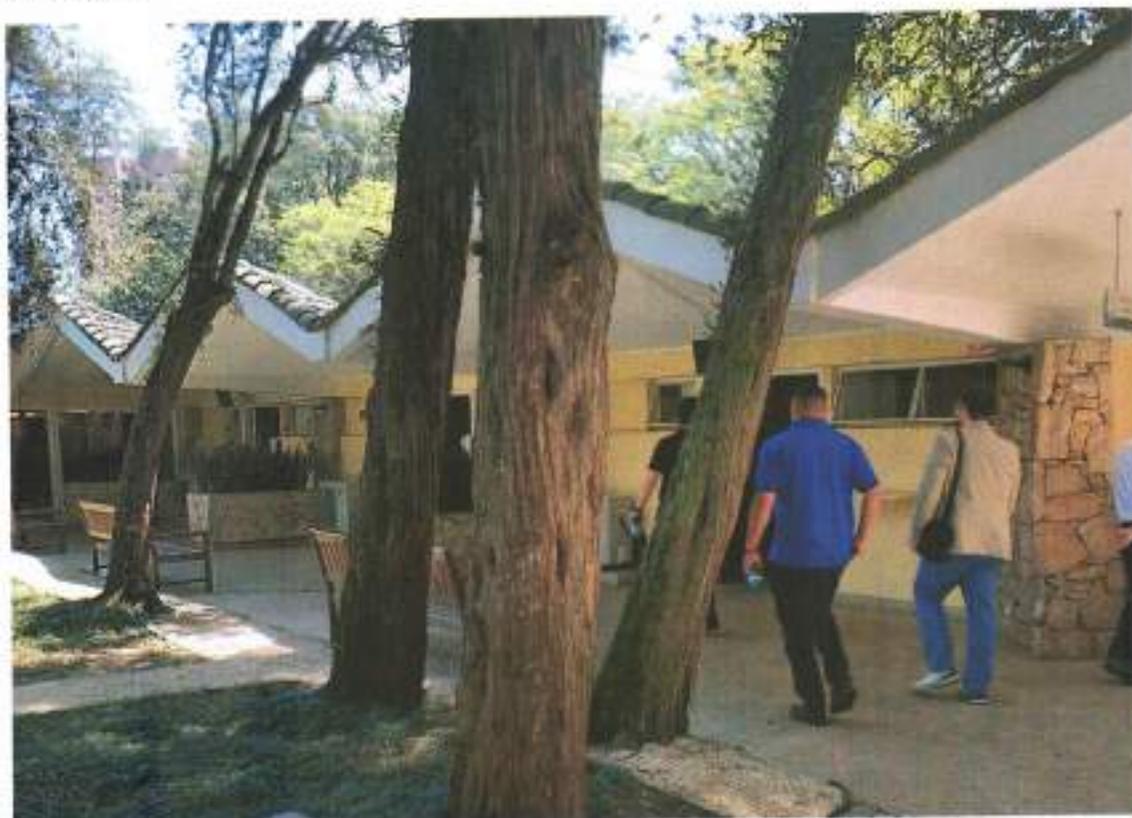
Handwritten initials in blue ink.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

famosos como a de Ayrton Senna, estando em uma área com pouco movimento e que traz maior dificuldade de locomoção.

Situação na Zona sul, o cemitério possui como vizinho uma das áreas mais nobres da cidade de São Paulo o bairro do Morumbi, mas também uma das áreas mais pobres a favela de Paraisópolis. Considerado um cemitério de médio/alto padrão além dos muros o cemitério possui vigilância armada com pontos fixos e seguranças que fazem a ronda do cemitério. Podemos também comprovar diversas equipes ao longo do cemitério realizando a manutenção do espaço.



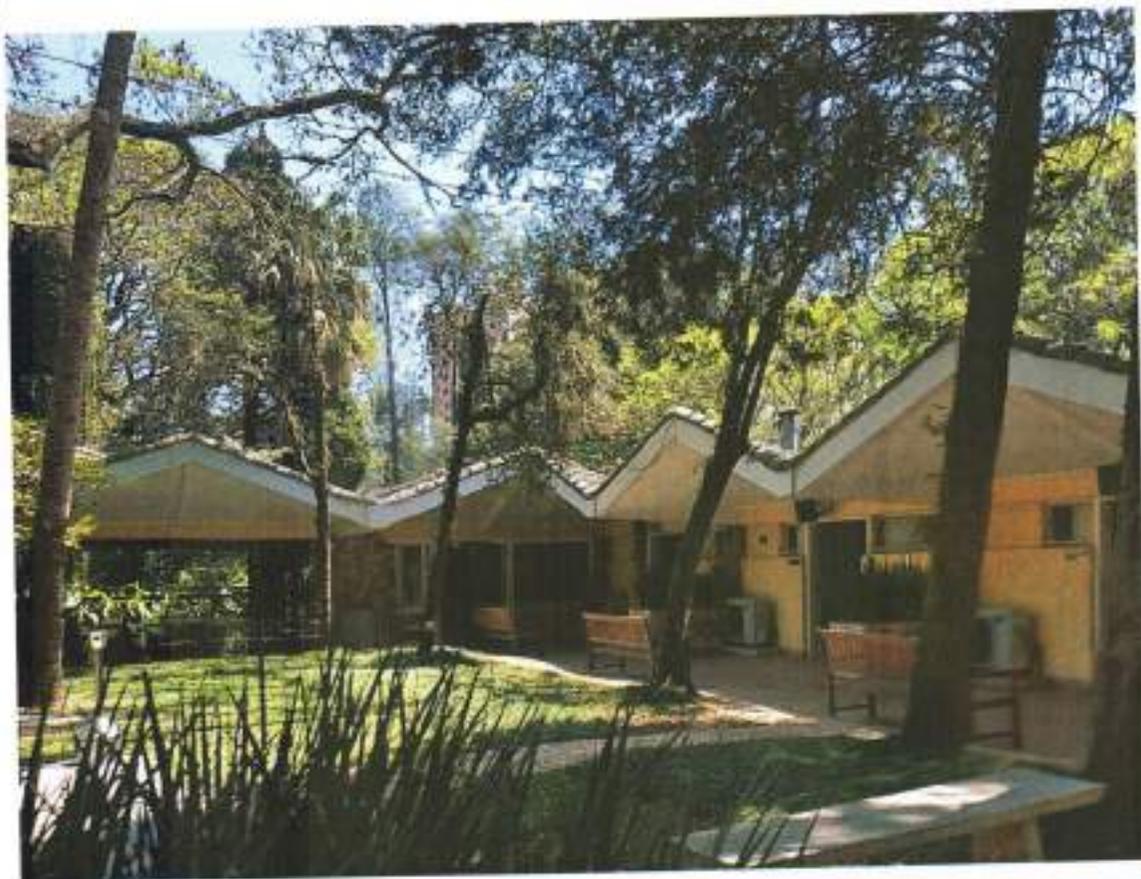
124

1270

22



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



24

LMA

00



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



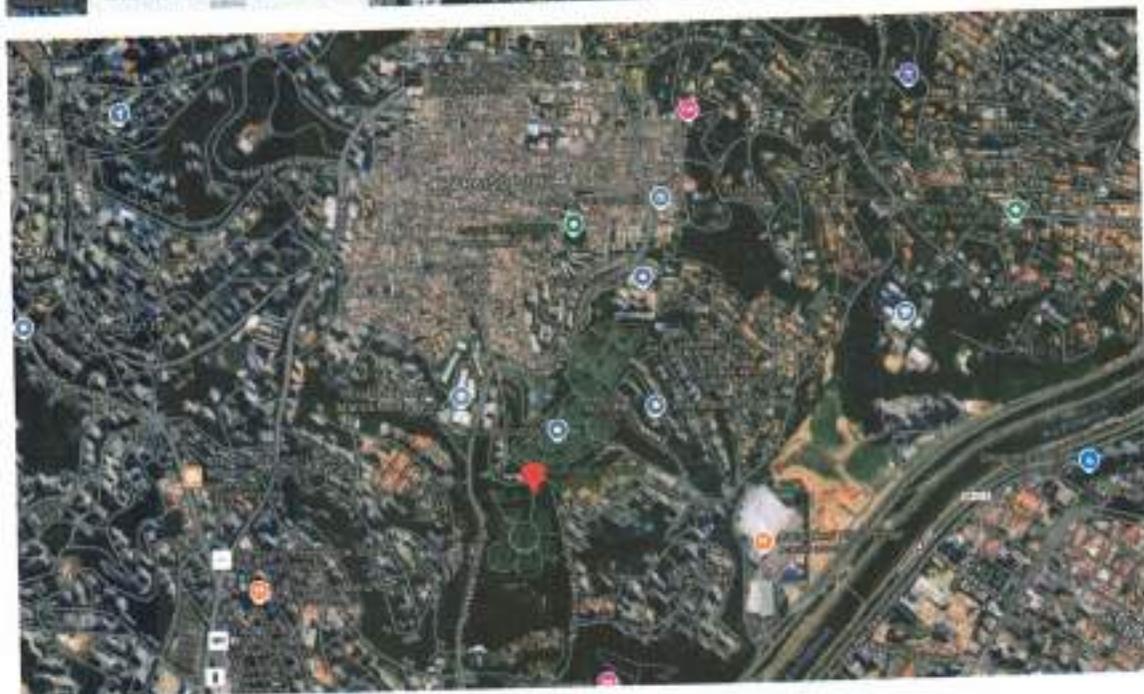
12

15/11

20



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



124

CSA

02



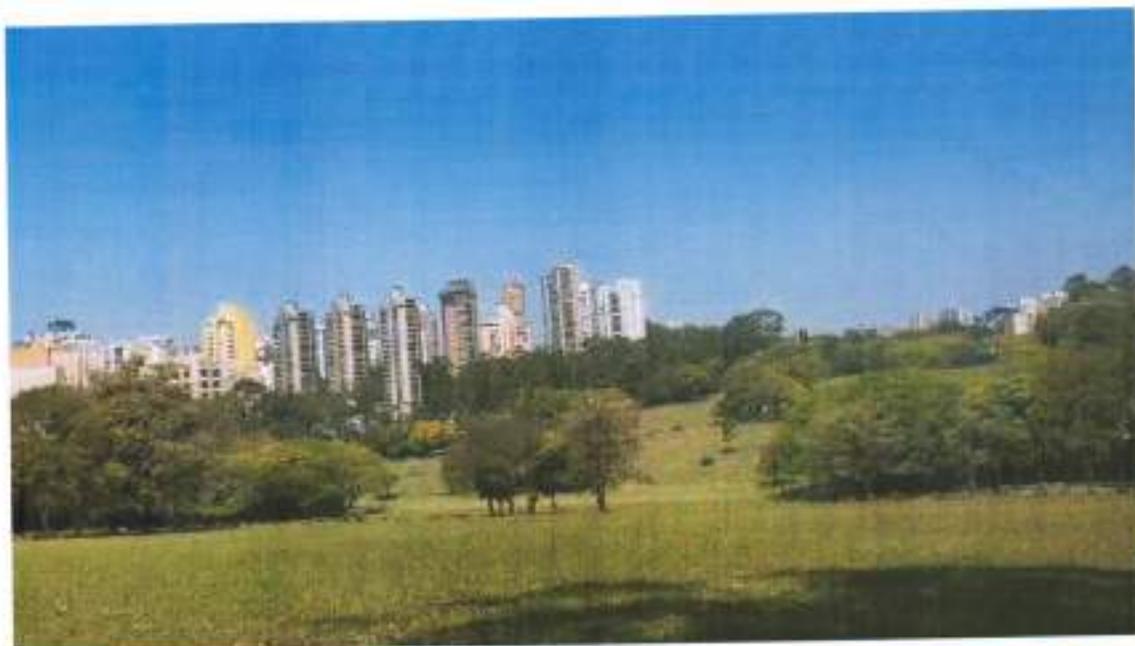
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



24
L
M



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'R' and other illegible marks.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP, DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



12

13

14



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



[Handwritten signature]



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



14/ 17/ 20



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP, DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



124
KPM



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP. DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO



Considerações Finais

O Comitê de Investimentos mantém uma visão otimista quanto ao acompanhamento contínuo do fundo. A estratégia adotada pela CARE11 demonstra não apenas opções, mas também um potencial significativo de crescimento a médio e longo prazo. Embora o processo de acessibilidade cultural por parte da população represente um desafio, identificamos uma crescente abertura do mercado brasileiro para o planejamento antecipado de necessidades relacionadas ao fim da vida. Isso é evidenciado pela disposição de um segmento com maior poder aquisitivo de investir em jazigos de alto padrão, ainda que isso possa resultar em um retorno mais gradual.

Handwritten initials and signature in blue ink.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE ITAP, DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

As cotas do CARE11, negociadas na B3, estão posicionadas para valorização assim que o fundo comece a distribuir dividendos de forma recorrente. Até lá, o número robusto de 11 mil cotistas demonstra confiança contínua no fundo, mesmo na ausência de dividendos. A estratégia da Zion Invest, que também tem atraído a atenção de concorrentes como gestora de fundos imobiliários Mérito com o lançamento do MCEM11, reflete as previsões e o caráter promissor deste nicho de mercado. O surgimento de novos fundos semelhantes reforça a validade e a atratividade do segmento de "atendimento à morte", que apenas precisa de tempo para amadurecer e começar a mostrar resultados tangíveis e sustentáveis.

José Roberto dos Santos

Membro Comitê de investimento
CPA-10/CGRPPS/CP RPPS CGINV II

Rafael de Jesus Freitas

Membro Comitê de investimento
CPA-10/CP RPPS CGINV I

Alex Domingues de Castro Santos

Membro Comitê de investimento
CPA-10/CGRPPS/CP RPPS CGINV I