

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Data: 10/02/2021

Participantes: Membros do Comitê de Investimentos,

Convidados: Diretor Executivo, Diretor Financeiro e Diretor de Benefícios.

As quatorze horas do dia dez do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um, atendendo ao Disposto no Regimento Interno deste Comitê, reuniram-se os membros abaixo assinados. Dando início aos trabalhos, o Gestor de Recursos, procedeu à leitura da ordem do dia, que passou a ser objeto de análise pelos presentes, apresentando extratos banários, relatório de rentabilidade do mês de janeiro, relatório de enquadramento dos Investimentos na atual Política de Investimentos, além de Parecer Técnico solicitado à Consultoria de Investimentos sobre o Fundo BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICE FII - CARE11 e resposta do Gestor ZION INVEST, sobre questionamentos referentes ao mesmo Fundo. Após deliberação sobre o cenário econômico, e análise dos relatórios apresentados referentes à Carteira do Instituto, e o devido enquadramento na Política de Investimentos para o ano de 2021, além do Parecer Técnico enviado pela Consultoria de Investimentos sobre o Fundo BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICE FII - CARE11, e ainda a resposta do Gestor sobre o mesmo assunto, os membros do comitê, optaram por manter a atual Carteira de Investimentos, com sua diversificação. Também ficou decidido a manutenção do investimento BB Fluxo FIC Renda Fixa Previdenciário para pagamento de despesas com a Folha de Pagamento e Prestadores de Serviços, pelo fato deste Fundo apresentar Aplicação e Resgate automáticos, além de ser utilizado como opção de rentabilidade. Em referência ao fundo BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICE FII - CARE11, conforme conclusão da Consultoria de Investimentos “Tendo em vista a expectativa de valorização no longo prazo, a saída pelo mercado secundário nesse momento em que a cota a mercado está desvalorizada significaria a realização de perdas expressivas ao Instituto e, portanto, não seria a melhor estratégia”, os membros do Comitê optaram por manter o Investimento, mantendo constante monitoramento sobre o comportamento do fundo e, alteração de estratégia, caso julguem necessária. Nada mais havendo a ser tratado, encerrou-se a presente reunião às 16:45 horas, e para constar, eu Patrícia Cristina Botelho Morante, secretária “ad hoc”, lavrei a presente ata que vai assinada por todos os participantes. Paraíso, 10 de fevereiro de 2021.


EDSON SANTANA DE ALBUQUERQUE
Gestor de Recursos/Presidente Comitê de Investimentos


ALEXANDRA LIMA PONTIM STEFEN
Membro Comitê de Investimentos


ELAINE CRISTINA VECHIATO MARCONATO
Membro Comitê de Investimentos


ALTEMAR ROGERIO VIDOTTE
Diretor Executivo

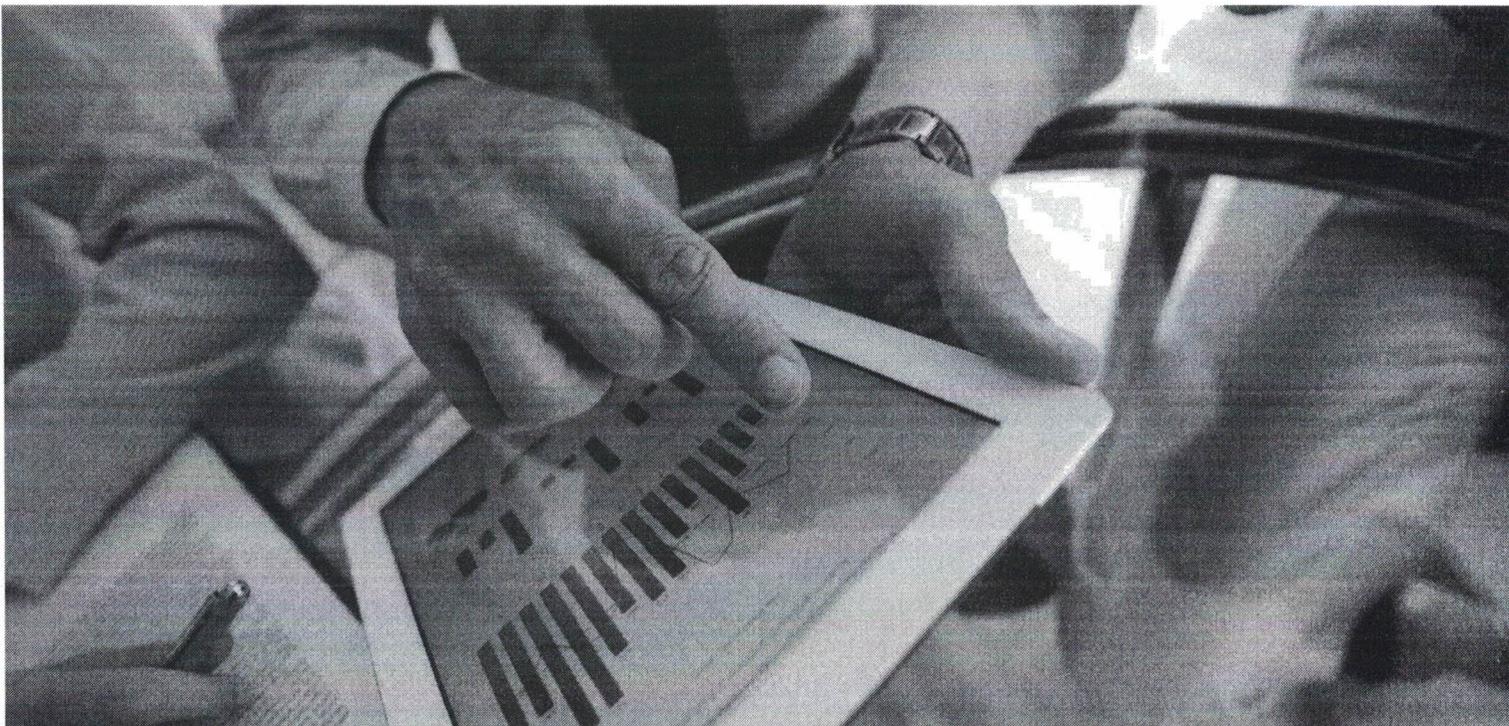


**Instituto de Previdência dos Servidores
Públicos do Município de Paraíso**

CNPJ: 09.653.309/0001-55

LARA ALBANI ALBERGHINI
Diretora Financeira

PATRÍCIA CRISTINA BOTELHO MORANTE
Diretora de Benefícios



PARECER TÉCNICO

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS
SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO
DE PARAISO – PREV PARAÍSO**

**BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH
CARE SERVICES FII - CARE11**

Handwritten signature and initials in blue ink.

Santos/SP, 26 de janeiro de 2021

RPPS: Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Paraíso – PREVPARAÍSO

ASSUNTO: Considerações sobre perspectivas e possibilidade de manutenção ou saída do ao Fundo Imobiliário BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11.

O Brazilian Graveyard and Death Care Services FII é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto, não há possibilidade de resgatar as cotas investidas, caso o cotista opte por sair do fundo deve vender as cotas no mercado secundário (B3).

Conforme elucidado em pareceres anteriores, um fundo possui duas avaliações distintas, a de seu valor patrimonial e a de seu valor a mercado. O valor patrimonial corresponde ao valor técnico apurado de determinado terreno, imóvel, empreendimento ou mesmo empresa, a ser periciado e constatado por laudos de especialistas no setor. Já o valor a mercado, corresponde o quanto se encontram interessados a pagar um determinado valor por aquilo, corresponde ao “valor percebido” por terceiros.

Devido ao baixo volume de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, o fundo eventualmente pode sofrer marcação negativa, estando descorrelacionada com a estruturação imobiliária, sendo justificado pela oferta e demanda das cotas negociadas em bolsa.

Isto decorre por ser uma **marcação “a mercado”**, ou seja, refletindo o valor negociado no momento (conforme verificado na Bolsa de Valores) e **não o valor “patrimonial”**, que, conforme exposto no site da Gestora Zion¹, referente a data 26/01/2021, está avaliado em R\$ 250 milhões.

O valor patrimonial leva em consideração avaliações dos terrenos e empreendimentos imobiliários, bem como o *valuation* das empresas investidas.

Nesta linha, uma vez que, como visto, a marcação a mercado reflete as flutuações na Bolsa, o momento do fundo (de longo prazo, registre-se) não trazer a correspondente atratividade na Bolsa não efetivamente corresponde a perdas ou prejuízos, mas sim mera marcação de especulação.

Por outro lado, ao longo prazo, estratégia de todo fundo imobiliário, com a distribuição de dividendos e atração de investidores em busca de consolidação de renda passiva, da mesma forma a busca por compra de cotas será maior que a disponibilidade em oferta.

Assim, não há a caracterização de prejuízo sob uma análise aprofundada.

Ressaltamos que, os investimentos em fundos imobiliários não devem ser avaliados a curto prazo, já que a expectativa de retorno se encontra no longo prazo. Apesar da volatilidade apresentada na marcação a mercado, os projetos contidos no fundo Brazilian Graveyard and Death Care Services FII, possuem alto potencial de valorização contribuindo para a distribuição de dividendos.

Tendo em vista a expectativa de valorização no longo prazo, **a saída pelo mercado secundário nesse momento em que a cota a mercado está desvalorizada significaria a realização de perdas expressivas ao Instituto** e, portanto, não seria a melhor estratégia.

¹ <https://zioninvest.com/fundos/fii-brazilian-graveyard-death-care-services/>

Handwritten initials and a checkmark in blue ink.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Renan Foglia Calamia

Economista Pós Graduação em Finanças Avançadas
Certificação: CGA Anbima
Consultor de Valores Mobiliários

Mardoqueu Corrêa da Silva

Bacharelado em Direito
Certificação: CPA-20 Anbima
Analista de Investimentos

CRÉDITO & MERCADO – CONSULTORIA EM INVESTIMENTOS
(C.N.P.J.: 11.340.009/0001-68)

Handwritten signature and initials in blue ink.

DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Esta é apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos e prospectos de divulgação. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, ao risco e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários);

Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 519, de 24 de agosto de 2011 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 e suas alterações, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



Prezado cotista,

Conforme solicitado, segue abaixo nosso resumo dos fatos que ocorreram no ano de 2020.

Nessa carta, iremos abordar primeiramente uma visão geral do que ocorreu no ano 2020, o que isso refletiu no nosso setor e na sequência, iremos pontuar os fatos ocorridos no Fundo.

1. Consideração gerais de 2020

Em um ano onde o termo “sem precedentes” foi o mais utilizado para descrever o cenário econômico, é natural que foquemos boa parte dessa carta nos impactos da pandemia do Covid-19 em nossa Empresa, nas decisões de investimentos e, conseqüentemente, no resultado dos fundos. O vírus que surgiu na China no início do ano ganhou status de pandemia global ao longo do primeiro trimestre e se tornou a maior crise econômica e humanitária em décadas. Seus impactos serão sentidos por muitos anos, transformando a forma com que nos relacionamos, seja do ponto de vista pessoal, corporativo ou geopolítico.

Tendências de longo prazo foram aceleradas de forma “exponencial”, outro termo muito utilizado em 2020. Em poucos meses, o que era “futuro” se tornou “new normal” para bilhões de pessoas. Por outro lado, tendências que pareciam consolidadas há décadas, como a da Globalização, sofreram forte revés. 2020 também foi marcante para a Zion Invest, naturalmente, nossa empresa também foi impactada pela pandemia, mas esse teste de fogo apenas confirmou o que sempre acreditamos: temos um modelo de negócio muito sólido e vencedor.

O setor funerário, que é o setor que o Fundo investe, teve nesse ano, um ano de destaque por conta da pandemia do COVID 19. Primeiramente, por conta do alto número de óbitos e pelo péssimo atendimento que o setor público oferece, os ativos os quais o Fundo CARE11 investe se destacaram positivamente, de uma forma diferenciada eles atenderam as famílias que tiveram seus entes queridos perdidos, prestando um serviço de qualidade, com um trato humanitário e oferecendo a melhor estrutura do setor no Brasil, reforçando a tese que a Zion acredita, que esse setor precisa ser consolidado por grandes grupos, levando para toda população um serviço de digno e de qualidade.

Outro grande impacto que sentimos que a pandemia trouxe ao setor, foi de uma mudança de hábito da população, que passou a se preocupar mais com o seu futuro, isso vem refletindo em um aumento nas vendas preventivas de jazigos nos cemitérios e dos planos funerários.

2. Fundo CARE11 - BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O ano de 2020, foi um ano muito desafiador para o Fundo, principalmente por conta da pandemia do COVID-19, mas também foi um ano de eventos positivos, como o início do desinvestimento de um dos ativos mais maduros do fundo, gerando um resultado positivo ao Fundo e esse resultado foi distribuído como dividendos ao cotista. Também tivemos uma das

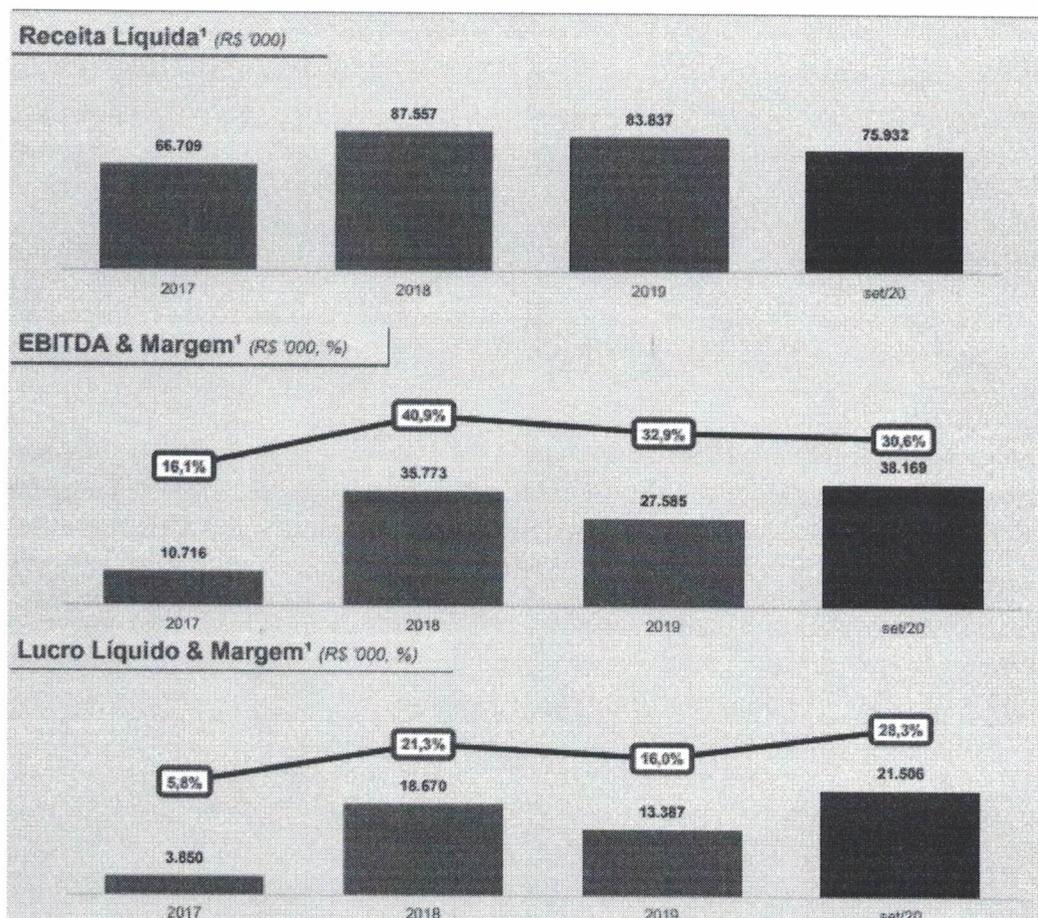
Handwritten signature and initials in blue ink.



investidas do Fundo, o Grupo Cortel, fazendo o pedido à CVM para abertura de capital (IPO), caso esse evento aconteça no ano de 2021, refletirá positivamente ao Fundo e ao mercado Death Care.

Falando um pouco das investidas do Fundo, elas tiveram crescimento no ano de 2020 em comparação à 2019, parte dele gerado pela pandemia e outra e principal, pelo crescimento orgânico do setor.

Para dar como exemplo, segue abaixo os números auditados até o 3º trimestre da principal investida do Fundo, **o Grupo Cortel**, onde ele mostra não só um crescimento em faturamento, mas também um expressiva melhora nas suas margens.



Sobre os dividendos, com já mencionado, no ano de 2020, realizamos a distribuição de dividendos nos meses de julho, agosto e setembro, representando um dividendo de 1,79% no ano. A expectativa é que esse movimento se repita no ano 2021 com as investidas gerando resultado e com a possibilidade de um novo desinvestimento.

Sobre o valor da cota, por ser um Fundo listado em Bolsa, e as suas cotas podendo serem negociadas, oscilações tanto positivas, quanto negativas foram observadas no decorrer do ano, tais oscilações foram semelhantes a muitos outros Fundos Imobiliários listados na B3 e por ser tratar de um ano de pandemia, essas oscilações foram mais significativas.

Handwritten signature



ZION INVEST

Mas fazendo uma análise fundamentalista de longo prazo, o valor da cota patrimonial do fundo se manteve estável com viés de alta, pois os resultados operacionais das investidas foram superiores aos do ano de 2019, e consequentemente seus valores de mercado devem subir.

3. Expectativa para 2021

A expectativa para o ano de 2021 é muito positiva para o setor funerário como um todo e para os ativos do Fundo, pois no ano de 2021 temos a expectativa das investidas continuarem crescendo de forma orgânica das suas regiões, aproveitando essa mudança de cultura que vem ocorrendo no Brasil, além do crescimento via aquisições que é algo que o Grupo Cortel vem buscando através do projeto do IPO, que também acreditamos que trará um resultado muito positivo ao Fundo CARE11.

Por fim, nós da Zion Invest ficamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Obrigado.

ZION GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Handwritten signature in blue ink.