



CRÉDITO
& MERCADO

CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

PARECER TÉCNICO

INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE SAO
JOAO DE IRACEMA - IPREMI



São Paulo/SP, 20 de agosto de 2025.

RPPS: INSTITUTO DE PREVIDENCIA MUNICIPAL DE SAO JOAO DE IRACEMA - IPREMI

ASSUNTO: Possibilidade de Resgate do Fundo **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11** (CNPJ: 13.584.584/0001-31).

INTRODUÇÃO

Prezados,

O presente Parecer tem por objetivo analisar a possibilidade de o RPPS realizar o Resgate do valor investido no Fundo **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11** (CNPJ: 13.584.584/0001-31).

BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11 (CNPJ: 13.584.584/0001-31)

O Brazilian Graveyard and Death Care Services Fundo de Investimento Imobiliário - FII, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento vigente, pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 e nº 516 de 29 de dezembro de 2011, pela Lei nº 8.668, 25 de junho de 1993, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo iniciou suas operações em 07 de dezembro de 2011 e tem como objetivo a aquisição de: I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; IV. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliários; VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; e X. letras imobiliárias garantidas.

Os Ativos Alvo serão, preponderantemente, relacionados ao setor funerário e estarão localizados em qualquer região do Brasil. O conjunto dos Ativos Alvo relacionado a projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase préoperacional de estudo e desenvolvimento, não deverá ultrapassar, a valor de custo de aquisição, o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

É importante citar que na época do aporte realizado pelo RPPS em 09/11/2018, o fundo estava enquadrado no art. 8º, inciso IV, alínea “b”, da Resolução CMN nº4.604 de 19 de outubro de 2017 que citava a seguinte redação:

“Art. 8º No segmento de renda variável, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

VI - até 5% (cinco por cento) em cotas de fundos de investimento imobiliário, com cotas negociadas em bolsa de valores.”

Além disso, conforme acesso ao site da Quantum, com informação extraído da B3, no mês de novembro de 2018, constava a participação do fundo **BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** em 252 pregões nos últimos 12 meses a contar da data da aplicação totalizando um total de 95,45 % de participações.

É importante citar que, no momento da aplicação, em novembro de 2018, o IPREMI possuía o limite de alocação de até 5% em fundos enquadrados no Artigo 8º, Inciso IV, Alínea 'b' e aplicou somente 2,11% de sua carteira no fundo:

Artigos - Renda Variável Estruturado - Fundo Imobiliário	Resolução %	Carteira \$	Carteira %	Estratégia de Alocação - Limite - 2018			GAP Superior
				Inferior %	Alvo %	Superior %	
Artigo 8º, Inciso IV, Alínea b	5,00%	999.999,00	4,52%	2,00%	5,00%	5,00%	107.019,38
Total Renda Variável / Estruturado / Fundo Imobiliário	30,00%	999.999,00	4,52%	15,00%	30,00%	40,00%	

Fonte: Plataforma Crédito e Mercado (30/11/2018)



Atualmente, o fundo encontra-se enquadrado em relação às exigências do art. 21, §§ 2º e 8º, já que a Administração do fundo passou a ser exercida pelo MASTER S.A. CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS a partir do dia 14/07/2025

Além disso, fazendo um adendo na diversificação da carteira, esta é atualmente uma das melhores estratégias para diminuir o risco nos investimentos, se fazendo necessária pelo dinamismo do mercado, que oscila com frequência.

O fundo de investimento mencionado estava atendendo amplamente às normas vigentes e ao princípio de diversificação. Diante o exposto, cabe uma breve explicação sobre o princípio de diversificação, com um dos pilares da resolução 3.922/2010:

“Art. 4º Os responsáveis pela gestão do regime próprio de previdência social, antes do exercício a que se referir, deverão definir a política anual de aplicação dos recursos de forma a contemplar, no mínimo:

III - os parâmetros de rentabilidade perseguidos, que deverão buscar compatibilidade com o perfil de suas obrigações, tendo em vista a necessidade de busca e manutenção do equilíbrio financeiro e atuarial e os limites de diversificação e concentração previstos nesta Resolução;”

- CARTEIRA DE INVESTIMENTOS**

Em 31/07/2025 o Fundo possuía R\$ 249.882.258,24 de Patrimônio Líquido, composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Valor do Ativo (R\$)	Participação do Ativo (%)
Outras Aplicações / CEMITÉRIO MORUMBY	43.041,88	17,1932 %
Outras Aplicações / CEMITÉRIO MORUMBY	23.022,40	9,1964 %
Outras Aplicações / CEMITÉRIO MORUMBY	3.173,82	1,2678 %
Patrimônio Líquido (R\$)	R\$ 249.882.258,24	

Fonte: Quantum

O fundo realiza a aquisição de ativos imobiliários de através da participação em Sociedades de Propósito Específicos – SPE’s que por sua vez, contratam operações de crédito para financiar a aquisição de ativos imobiliários e/ou a realização de melhorias nos imóveis integrantes da carteira.

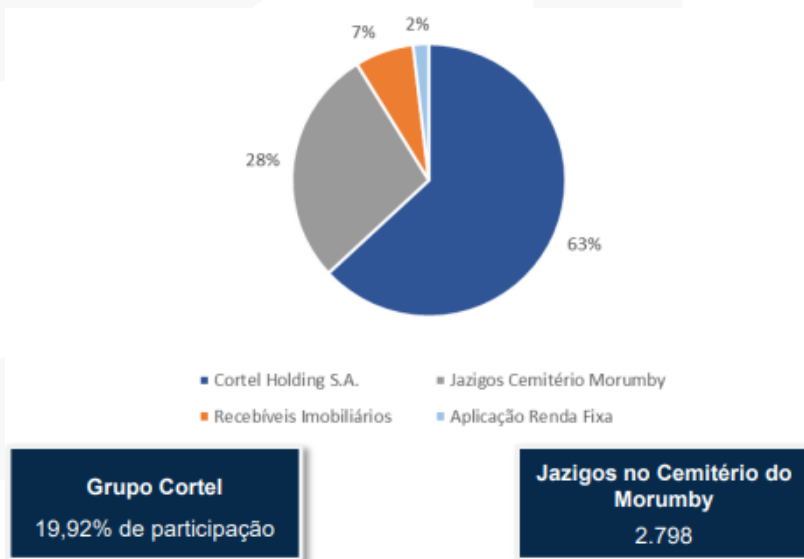
Após isso, são feitas melhorias e dada uma destinação econômica aos ativos imobiliários que geram retorno financeiro às empresas, seja pela valorização dos ativos e consequentemente valorização das empresas ou seja pelo resultado positivo da exploração econômica desse mercado.



O investimento do fundo é realizado através de modelos de negócios de segmento death care, ou seja, seu mercado de atuação engloba cuidados com a morte, cemitérios e crematórios. Dentre esses modelos de negócios, vale ressaltar:

- Cemitérios: venda/ cessão de jazigos, gavetas e covas, venda de lápides, serviços de velórios;
- Crematórios: prestação de serviços de cremação, venda de urnas
- Serviços funerários: traslado funerário, higienização do corpo, providências administrativas e legais para sepultamento;
- Planos funerários: planos compondo serviços funerários, jazigos;
- Receitas adicionais: exploração direta ou via concessão de espaços, (receita de aluguel) para a utilização de refeitórios, lanchonetes, floricultura e sala de velório.

A carteira do fundo possui em sua composição os ativos:



Fonte: Relatório Zion (base 03/2025)

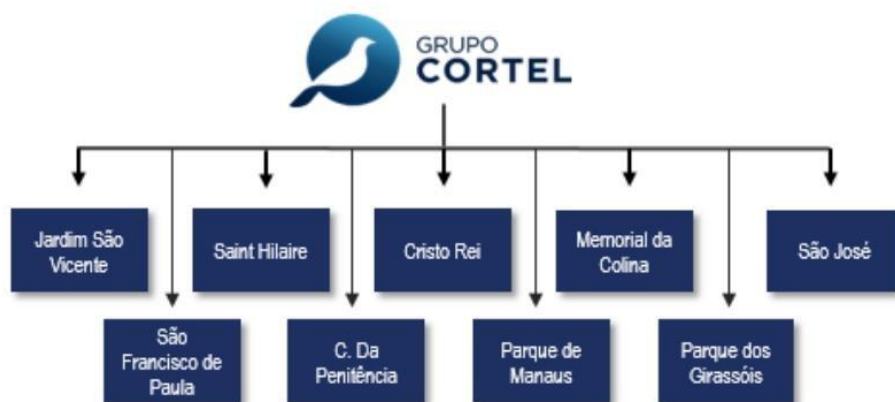
• GRUPO CORTEL

Fundado em 1963 o Grupo Cortel é o maior gestor verticalizado de cemitérios e crematórios do Brasil, atendendo a clientes de todas as diferentes classes sociais do país.

O Grupo Cortel é percebido como uma plataforma one stop shop de serviços de death care buscando maximizar valor através de eficiências operacionais e de custo, gerando oportunidades de vendas cruzadas e reduzindo a dependência de outros players da cadeia de valor. O fundo possui participação no capital social de 19,92% da Cortel.



A Cortel é detentora de 9 empreendimentos com atividade cemiterial, crematório e funerárias, localizados em 6 municípios espalhados pelo Brasil.



Fonte: Relatório Zion (base 03/2025)

- **JAZIGOS NO CEMITÉRIO DO MORUMBY (SÃO PAULO SP)**

O fundo possui 2 851 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 m² e é considerado o primeiro cemitério no estilo parque da América do Sul.

A partir do mês de outubro de 2023 o Fundo tem a obrigação de contratar mensalmente a construção de gavetas em pelo menos 30 (trinta) jazigos de sua propriedade, até o limite de 1.500 jazigos, mediante a concessão de determinados benefícios comerciais ao Fundo, com isso, esses jazigos passarão a permitir o pronto sepultamento, criando-se uma melhor condição para sua comercialização.

Em fevereiro, foram realizadas 4 vendas de jazigos, com um valor médio de R\$ 24.438 cada. As campanhas de marketing digital relacionadas aos jazigos no cemitério do Morumby continuam concentrando-se principalmente nas plataformas Meta e Google.

- **EMPREENHIMENTO 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 do empreendimento imobiliário segue adimplente cumprindo o cronograma de pagamentos conforme acordado na venda do ativo.

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



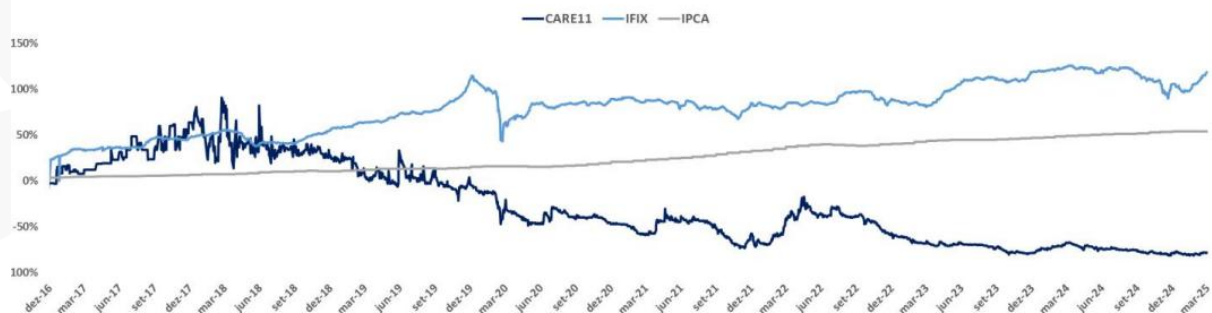
Data	Mensais	Semestrais	Pagamento total	Fator juros	Pagamento corrigido	Saldo Devedor	Saldo devedor corrigido
13/01/2025	40.000,00	-	40.000,00	132%	52.800,00	13.045.000,00	17.219.400,00
13/02/2025	40.000,00	-	40.000,00	133%	53.200,00	13.005.000,00	17.296.650,00
13/03/2025	40.000,00	-	40.000,00	134%	53.600,00	12.965.000,00	17.373.100,00
13/04/2025	40.000,00	-	40.000,00	135%	54.000,00	12.925.000,00	17.448.750,00
13/05/2025	40.000,00	635.000,00	675.000,00	136%	918.000,00	12.250.000,00	16.660.000,00
13/06/2025	40.000,00	-	40.000,00	137%	54.800,00	12.210.000,00	16.727.700,00
13/07/2025	40.000,00	-	40.000,00	138%	55.200,00	12.170.000,00	16.794.600,00
13/08/2025	40.000,00	-	40.000,00	139%	55.600,00	12.130.000,00	16.860.700,00
13/09/2025	40.000,00	-	40.000,00	140%	56.000,00	12.090.000,00	16.926.000,00
13/10/2025	40.000,00	-	40.000,00	141%	56.400,00	12.050.000,00	16.990.500,00
13/11/2025	40.000,00	635.000,00	675.000,00	142%	958.500,00	11.375.000,00	16.152.500,00
13/12/2025	40.000,00	-	40.000,00	143%	57.200,00	11.335.000,00	16.209.050,00

Ano	Pagamento
2025	2.425.300,00
2026	2.635.300,00
2027	2.845.300,00
2028	3.055.300,00
2029	3.265.300,00
2030	3.475.300,00
2031	3.685.300,00
2032	1.833.000,00
23.220.100,00	

Fonte: Relatório Zion (base 03/2025)

Retorno Total	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	Acumulado
CARE11	22,63%	10,12%	15,68%	-11,68%	-1,59%	-7,53%	-0,58%	-7,60%	0,63%	-9,43%	-2,78%	-0,71%	-3,60%	0,75%	4,44%	2,92%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,18%	0,97%	-2,36%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-3,07%	3,34%	6,14%	0,05%
IPCA	0,42%	0,83%	0,16%	0,38%	0,46%	0,21%	0,38%	-0,02%	0,44%	0,56%	0,39%	0,52%	0,16%	1,31%	3,36%	9,95%

Comparativo de Rentabilidade Acumulada



Fonte: Relatório Zion (base 03/2025)



Sobre o não cumprimento da distribuição de dividendos, é importante investigar as causas desse comportamento, uma vez que os FII's são conhecidos por sua distribuição periódica de rendimento aos cotistas. A ausência de dividendos pode ser resultado de fatores como baixo desempenho dos ativos do fundo, aumento de despesas operacionais, ou mesmo uma estratégia de retenção de caixa para investimentos futuros. Recomendamos que o RPPS entre em contato diretamente com o Administrador e o Gestor do fundo para solicitar explicação prevista sobre a situação e, se necessário, tomar as providências cabíveis.

- CARTEIRA DO RPPS**

O IPREMI possui atualmente em carteira o valor de R\$ 143.999,10 aplicado no fundo e sua cota patrimonial equivale a R\$ 6,985821 e a cota a mercado equivale a R\$ 1,26.

Foram realizadas distribuições de dividendos de 2018 a 2020 no valor total de R\$ 10.206,88.

Em novembro de 2018 foi realizado o aporte inicial de R\$ 999.999,00, a cota patrimonial equivalia a R\$ 7,292245 e a cota a mercado equivalia a R\$ 9,20. Isso evidencia que ocorreu uma desvalorização nos últimos 8 anos:

2018							
Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Nov	0,00	999.999,00	0,00	999.999,00	0,00	0,00%	2,59%
Dez	999.999,00	0,00	3.162,78	982.856,16	-13.980,06	-1,40%	2,22%
Acumulado no Ano					-13.980,06	-1,40%	4,87%

2019							
Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	982.856,16	0,00	0,00	999.999,00	17.142,84	1,74%	2,47%
Fev	999.999,00	0,00	0,00	971.427,60	-28.571,40	-2,86%	1,03%
Mar	971.427,60	0,00	0,00	845.713,44	-125.714,16	-12,94%	1,99%
Abr	845.713,44	0,00	0,00	879.999,12	34.285,68	4,05%	1,03%
Mai	879.999,12	0,00	0,00	851.427,72	-28.571,40	-3,25%	1,76%
Jun	851.427,72	0,00	0,00	1.022.856,12	171.428,40	20,13%	2,88%
Jul	1.022.856,12	0,00	0,00	908.570,52	-114.285,60	-11,17%	1,27%
Ago	908.570,52	0,00	0,00	891.427,68	-17.142,84	-1,89%	-0,11%
Set	891.427,68	0,00	0,00	874.284,84	-17.142,84	-1,92%	1,04%
Out	874.284,84	0,00	0,00	765.713,52	-108.571,32	-12,42%	4,01%
Nov	765.713,52	0,00	0,00	599.999,40	-165.714,12	-21,64%	3,52%
Dez	599.999,40	0,00	0,00	737.142,12	137.142,72	22,86%	10,63%
Acumulado no Ano					-245.714,04	-25,01%	35,97%



2020

Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	737.142,12	0,00	0,00	657.142,20	-79.999,92	-10,85%	-3,76%
Fev	657.142,20	0,00	0,00	679.999,32	22.857,12	3,48%	-3,69%
Mar	679.999,32	0,00	0,00	611.427,96	-68.571,36	-10,08%	-15,85%
Abr	611.427,96	0,00	0,00	474.285,24	-137.142,72	-22,43%	4,39%
Mai	474.285,24	0,00	0,00	394.285,32	-79.999,92	-16,87%	2,08%
Jun	394.285,32	0,00	0,00	405.713,88	11.428,56	2,90%	5,59%
Jul	405.713,88	0,00	3.529,83	542.856,60	140.672,55	34,67%	-2,61%
Ago	542.856,60	0,00	2.395,99	514.285,20	-26.175,41	-4,82%	1,79%
Set	514.285,20	0,00	0,00	445.713,84	-68.571,36	-13,33%	0,46%
Out	445.713,84	0,00	1.118,28	451.428,12	6.832,56	1,53%	-1,01%
Nov	451.428,12	0,00	0,00	451.428,12	0,00	0,00%	1,51%
Dez	451.428,12	0,00	0,00	399.999,60	-51.428,52	-11,39%	2,19%
Acumulado no Ano					-330.098,42	-44,99%	-10,25%

2021

Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	399.999,60	0,00	0,00	394.285,32	-5.714,28	-1,43%	0,32%
Fev	394.285,32	0,00	0,00	377.142,48	-17.142,84	-4,35%	0,25%
Mar	377.142,48	0,00	0,00	308.571,12	-68.571,36	-18,18%	-1,38%
Abr	308.571,12	0,00	0,00	428.571,00	119.999,88	38,89%	0,51%
Mai	428.571,00	0,00	0,00	451.428,12	22.857,12	5,33%	-1,56%
Jun	451.428,12	0,00	0,00	462.856,68	11.428,56	2,53%	-2,19%
Jul	462.856,68	0,00	0,00	439.999,56	-22.857,12	-4,94%	2,51%
Ago	439.999,56	0,00	0,00	417.142,44	-22.857,12	-5,19%	-2,63%
Set	417.142,44	0,00	0,00	365.713,92	-51.428,52	-12,33%	-1,24%
Out	365.713,92	0,00	0,00	291.428,28	-74.285,64	-20,31%	-1,47%
Nov	291.428,28	0,00	0,00	199.999,80	-91.428,48	-31,37%	-3,64%
Dez	199.999,80	0,00	0,00	316.569,45	116.569,65	58,28%	8,78%
Acumulado no Ano					-83.430,15	-20,86%	-2,28%



2022

Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	316.569,45	0,00	0,00	237.712,80	-78.856,65	-24,91%	-0,99%
Fev	237.712,80	0,00	0,00	305.140,95	67.428,15	28,37%	-1,29%
Mar	305.140,95	0,00	0,00	443.425,80	138.284,85	45,32%	1,42%
Abr	443.425,80	0,00	0,00	436.568,70	-6.857,10	-1,55%	1,19%
Mai	436.568,70	0,00	0,00	533.710,95	97.142,25	22,25%	0,26%
Jun	533.710,95	0,00	0,00	475.425,60	-58.285,35	-10,92%	-0,88%
Jul	475.425,60	0,00	0,00	524.568,15	49.142,55	10,34%	0,66%
Ago	524.568,15	0,00	0,00	466.282,80	-58.285,35	-11,11%	5,76%
Set	466.282,80	0,00	0,00	455.997,15	-10.285,65	-2,21%	0,49%
Out	455.997,15	0,00	0,00	433.140,15	-22.857,00	-5,01%	0,02%
Nov	433.140,15	0,00	0,00	367.997,70	-65.142,45	-15,04%	-4,15%
Dez	367.997,70	0,00	0,00	322.283,70	-45.714,00	-12,42%	0,00%
Acumulado no Ano					5.714,25	1,81%	2,23%

2023

Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	322.283,70	0,00	0,00	290.283,90	-31.999,80	-9,93%	-1,60%
Fev	290.283,90	0,00	0,00	254.855,55	-35.428,35	-12,20%	-0,45%
Mar	254.855,55	0,00	0,00	257.141,25	2.285,70	0,90%	-1,69%
Abr	257.141,25	0,00	0,00	215.998,65	-41.142,60	-16,00%	3,52%
Mai	215.998,65	0,00	0,00	219.427,20	3.428,55	1,59%	5,43%
Jun	219.427,20	0,00	0,00	235.427,10	15.999,90	7,29%	4,71%
Jul	235.427,10	0,00	0,00	227.427,15	-7.999,95	-3,40%	1,33%
Ago	227.427,15	0,00	0,00	217.141,50	-10.285,65	-4,52%	0,49%
Set	217.141,50	0,00	0,00	202.284,45	-14.857,05	-6,84%	0,20%
Out	202.284,45	0,00	0,00	155.427,60	-46.856,85	-23,16%	-1,97%
Nov	155.427,60	0,00	0,00	161.141,85	5.714,25	3,68%	0,66%
Dez	161.141,85	0,00	0,00	156.570,45	-4.571,40	-2,84%	4,25%
Acumulado no Ano					-165.713,25	-51,41%	15,51%



2024							
Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	156.570,45	0,00	0,00	191.998,80	35.428,35	22,63%	0,67%
Fev	191.998,80	0,00	0,00	211.427,25	19.428,45	10,12%	0,79%
Mar	211.427,25	0,00	0,00	244.569,90	33.142,65	15,68%	1,43%
Abr	244.569,90	0,00	0,00	215.998,65	-28.571,25	-11,68%	-0,77%
Mai	215.998,65	0,00	0,00	212.570,10	-3.428,55	-1,59%	0,02%
Jun	212.570,10	0,00	0,00	196.570,20	-15.999,90	-7,53%	-1,04%
Jul	196.570,20	0,00	0,00	196.570,20	0,00	0,00%	0,52%
Ago	196.570,20	0,00	0,00	187.427,40	-9.142,80	-4,65%	0,86%
Set	187.427,40	0,00	0,00	181.713,15	-5.714,25	-3,05%	-2,58%
Out	181.713,15	0,00	0,00	164.570,40	-17.142,75	-9,43%	-3,06%
Nov	164.570,40	0,00	0,00	159.999,00	-4.571,40	-2,78%	-2,11%
Dez	159.999,00	0,00	0,00	158.856,15	-1.142,85	-0,71%	-0,67%
Acumulado no Ano					2.285,70	1,47%	-5,89%

2025							
Mês	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno (\$)	Retorno (%)	Bench (%)
Jan	158.856,15	0,00	0,00	153.141,90	-5.714,25	-3,60%	-3,07%
Fev	153.141,90	0,00	0,00	154.284,75	1.142,85	0,75%	3,34%
Mar	154.284,75	0,00	0,00	161.141,85	6.857,10	4,44%	6,14%
Abr	161.141,85	0,00	0,00	139.427,70	-21.714,15	-13,48%	3,01%
Mai	139.427,70	0,00	0,00	140.570,55	1.142,85	0,82%	1,44%
Jun	140.570,55	0,00	0,00	141.713,40	1.142,85	0,81%	0,63%
Jul	141.713,40	0,00	0,00	143.999,10	2.285,70	1,61%	-1,36%
Acumulado no Ano					-14.857,05	-9,37%	10,27%

Fonte: Plataforma SIRU

- **NOTA TÉCNICA SEI Nº 296/2023/MPS**

Com base na Nota Técnica SEI nº 296/2023/MPS, observamos que não há uma imposição estrita para a manutenção de posições em fundos de investimentos com variação negativa na cota. Entretanto, é fundamental considerar as implicações de um eventual resgate com prejuízo.

Realizar um resgate em um momento desfavorável pode resultar em perdas financeiras para o RPPS, impactando negativamente o patrimônio. Diante disso, é crucial ponderar sobre a necessidade real de resgatar o fundo BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FII - CARE11. Examinar se há urgência para o RPPS, se existe uma demanda imediata por mais liquidez ou se a intenção seria realizar um *stop loss* torna-se imperativo.

Vale destacar que fundos imobiliários são, por natureza, investimentos de longo prazo. Manter esses fundos em carteira oferece a oportunidade de superar períodos de



volatilidade e capturar ganhos potenciais ao longo do tempo. Além disso, a estabilidade e a recuperação de ativos imobiliários podem trazer benefícios significativos para o portfólio do RPPS.

Para respaldar a decisão de resgate, é crucial ancorá-la em um arcabouço técnico sólido, incluindo estudos robustos que considerem estratégias de diversificação de carteira, análise do ambiente econômico e identificação de oportunidades mais promissoras. A ausência de imposição normativa para manutenção de posições negativas destaca a necessidade de uma abordagem proativa e informada na gestão eficaz dos recursos previdenciários.



CONCLUSÃO

Com base na análise técnica realizada sobre a posição do IPREMI no fundo CARE11, conclui-se que:

O RPPS possui atualmente R\$ 143.999,10 aplicados no referido fundo, representando uma significativa desvalorização em relação ao aporte inicial de R\$ 999.999,00 realizado em novembro de 2018. Esta desvalorização, observada ao longo dos últimos 8 anos, reflete-se na diferença entre a cota patrimonial atual (R\$ 6,985821) e a cota de mercado (R\$ 1,26), evidenciando a desconexão típica de fundos imobiliários em formato de condomínio fechado.

Considerando que o fundo CARE11 opera sob a estrutura de condomínio fechado, não existe a possibilidade de resgate direto das cotas investidas. Eventual desinvestimento somente pode ser realizado através da venda das cotas no mercado secundário (B3), utilizando o ticker CARE11, mediante intermediação de corretora de valores.

Recomendações:

1. Manutenção do Investimento: Não é recomendável a saída do investimento no curto prazo, tendo em vista que fundos imobiliários tendem a apresentar melhor performance quando atingem sua maturação operacional, momento em que a distribuição regular de dividendos aos cotistas contribui para a valorização das cotas no mercado secundário.

2. Solicitação de Laudos de Avaliação: Recomenda-se que o RPPS contate os prestadores de serviço do fundo para elaboração de laudos de avaliação atualizados dos ativos, visando a precificação adequada das cotas. Caso a reavaliação resulte em valor superior ao inicialmente adquirido, o RPPS poderá auferir lucro na operação.

3. Monitoramento Contínuo: Sugere-se o acompanhamento periódico da performance do fundo e das condições de mercado, a fim de identificar o momento mais oportuno para eventual desinvestimento, sempre considerando os objetivos de longo prazo do regime previdenciário.

Desta forma, embora o cenário atual apresente desvalorização significativa, a estratégia de manutenção do investimento até a maturação do fundo, aliada à obtenção de laudos atualizados, representa a alternativa mais prudente para preservação e potencial recuperação do patrimônio investido pelo RPPS.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



CRÉDITO
& MERCADO

Diego Lira de Moura

Economista

Consultor de Valores Mobiliários

Nahida Zahra Lakis

Advogada - OAB nº 524.445

CEA - Anbima

Analista em Investimentos



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 CRÉDITO & MERCADO. As informações aqui contidas, tem por somente, 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. Trata-se 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 delas, e não devem ser consideradas como tais.

As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor.

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 outro 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. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021).

Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a".

Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, 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.