

RELATÓRIO GERENCIAL

Julho, 2021

SERRA VERDE FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado(a) investidor(a),

É com grande satisfação que apresentamos o primeiro relatório gerencial do Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário.

O FII Serra Verde é um fundo de desenvolvimento imobiliário que tem a ambição de se tornar uma importante plataforma para projetos de multipropriedade. A estratégia é desenvolver e manter um portfólio com projetos em vários estágios de desenvolvimento, de forma a sempre ter projetos distribuindo dividendos.

A primeira parceira do Fundo para o desenvolvimento dos projetos é a Gramado Parks, através de sua comercializadora e operadora hoteleira. A Gramado é atualmente uma das líderes no mercado de multipropriedade e com esta parceria, ela expande sua capacidade de crescimento.

Dessa forma, o Fundo conta com a sinergia entre a gestão profissional da Gramado Parks, desde a originação e compra de terrenos, desenvolvimento do produto, gestão contábil, financeira, fiscal e de projetos até a comercialização das frações e o serviço pós-venda, e a gestão profissional da Hectare Capital, que inclui desde a manutenção de portfólio, do monitoramento de projetos, da saúde financeira das carteiras à administração de obra via terceiros.

O Fundo Serra Verde nasceu com quatro projetos no final do ano passado. Seu papel é de financiar a compra do imóvel e aprovação do projeto, além de garantir o capital de giro até que cada projeto tenha uma carteira saudável para emissão de dívida ou CRI para o financiamento da obra.

Por fim, o Fundo atualmente conta com 3 empreendimentos entregues, um parcialmente concluído, 3 com obras e/ou vendas iniciadas e mais 16 em fase de desenvolvimento. A carteira de recebíveis do Fundo é maior que R\$ 800 milhões e possui potencial de gerar um VGV superior a R\$ 1,40 bilhões por meio das frações em estoque.

OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da realização de investimentos imobiliários de desenvolvimento em projetos de multipropriedade.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado mediante o pagamento da remuneração advinda da exploração e o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Alvo.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 123.056.913,14

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 99.562.380,91

PÚBLICO ALVO

Investidor Qualificado

INÍCIO DO FUNDO

28/01/2021

CNPJ

38.082.796/0001-41

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

AUDITOR

TBD

TAXA DE GESTÃO & ADMINISTRAÇÃO

1,25% a.a.

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: TVM | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento

Detentor de cotas no fechamento do 5º dia útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês.

Data de pagamento

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, o pagamento deverá ser realizado até o 12º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração.

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

Rendimentos distribuídos aos cotistas pessoa física são isentos desde que as seguintes condições sejam simultaneamente atendidas:

- As cotas do fundo sejam negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado;
- O fundo possua, no mínimo, 50 cotistas;
- O cotista seja titular de menos de 10% da totalidade das cotas emitidas e tais cotas lhe conferirem o direito de receber rendimentos inferiores a 10% do total distribuído pelo fundo.

Ganhos de capital em negociação são sempre tributados a alíquota de 20%.

Pessoa jurídica

Rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas jurídicas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

Contato:

Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 71 | (11) 3564-1011



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	1S 2021	Jul/21	2021
Resultado Investimentos	400.707,92	347.341,63	748.049,55
Resultado de <i>Equities</i>	400.000,00	347.022,58	747.022,58
Resultado de Fundos de Liquidez	707,92	319,05	1.026,97
Despesas	(531.214,75)	(115.118,60)	(646.333,35)
Resultado Caixa	(130.506,83)	232.223,03	101.716,20
Ajustes Contábeis	(661.651,60)	27.176.363,02	26.514.711,42
<i>Equity</i>	0,00	27.326.399,00	27.326.399,00
Provisão de Despesas	(661.651,60)	(150.035,98)	(811.687,58)
Resultado Contábil	(792.158,43)	27.408.586,05	26.616.427,62
Distribuição de Rendimentos	347.022,49	0,00	347.022,49



Equities



Descrição

O Aquan Prime Resort é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Foz do Iguaçu (PR), desenvolvido pela Gramado Parks. Está a 6 horas de Londrina (PR) e de Assunção (Paraguai), na região da Tríplice Fronteira entre Brasil, Argentina e Paraguai. Inclui áreas de lazer como piscinas, spa, cinema, sala de eventos e restaurante.

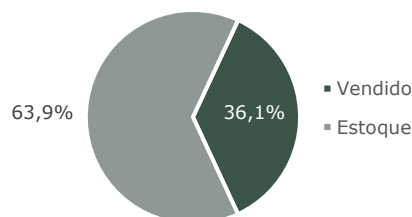
Lançado em janeiro de 2019, o projeto conta com 362 apartamentos e um total de 6.214 cotas, das quais aproximadamente 36% já estão vendidas. Atualmente, as obras estão com avanço físico de 6,8% e têm previsão de entrega em dezembro de 2023.

Características

Indicadores

Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	dez/23
Lançamento	jan/2019
Quartos	362 un.
Total de Cotas	6.214
GVV Total ¹	R\$ 476.948 mil
GVV Médio/Cota	R\$ 77 mil
Participação Fundo	50%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

	Jun-21	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	38	2.246
Estoque (# Cotas)	3.968	N/A
Vendas Líquidas (R\$ mil)	4.291	150.595
Dívida Bruta (R\$ mil)	--	N/A
Contas a Receber (R\$ mil)	124.372	N/A



Localização e Imagens



Estado do Paraná
Imagem de satélite*





Equities



Descrição

O Bella Gramado Resort é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Gramado (RS), desenvolvido pela Gramado Parks, situado a 2 horas de Porto Alegre (RS). Inclui áreas de vivência como piscinas, jacuzzis, espaço kids, sala de jogos, cinema e academia.

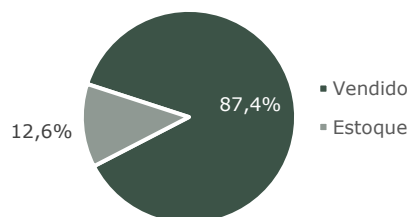
Lançado em fevereiro de 2016 e já entregue, o projeto conta com 262 apartamentos e um total de 3.575 cotas, das quais aproximadamente 87% já estão vendidas.

Características

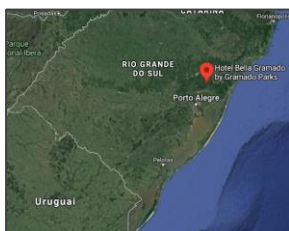
Indicadores

Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262 un.
Total de Cotas	3.575
VGW Total ¹	R\$ 289.781 mil
VGW Médio/Cota	R\$ 81 mil
Participação Fundo	100%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

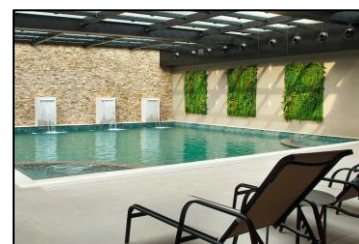
	Jun-21	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	6	3.126
Estoque (# Cotas)	449	N/A
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.168	241.580
Dívida Bruta (R\$ mil)	13.237	N/A
Contas a Receber (R\$ mil)	88.921	N/A



Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Equities



Descrição

O Gramado Buona Vitta Resort Spa é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Gramado (RS), desenvolvido pela Gramado Parks e situado a 2 horas de Porto Alegre (RS). Com arquitetura inspirada na região de Toscana (Itália), possui áreas de vivência como restaurante, piscinas, espaço kids, sala de jogos e academia.

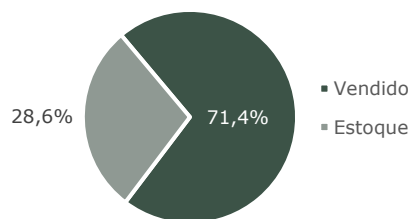
Lançado em dezembro de 2016, o projeto engloba 583 apartamentos e um total de 9.997 cotas, das quais aproximadamente 71% já estão vendidas. As obras encontram-se, atualmente, 70,5% concluídas e têm previsão de entrega em maio de 2022, sendo que a 1ª etapa foi entregue em julho de 2021.

Características

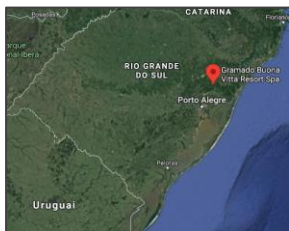
Indicadores

Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	mai/22
Lançamento	dez/2016
Quartos	583 un.
Total de Cotas	9.997
GVV Total ¹	R\$ 866.190 mil
GVV Médio/Cota	R\$ 87 mil
Participação Fundo	84%
Retorno Alvo Real Estimado	15% a.a.

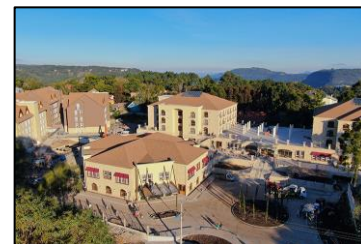
	Jun-21	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	196	7.141
Estoque (# Cotas)	2.856	N/A
Vendas Líquidas (R\$ mil)	20.715	595.000
Dívida Bruta (R\$ mil)	230.564	N/A
Contas a Receber (R\$ mil)	376.631	N/A



Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Equities



Descrição

O Gramado Exclusive Resort é um empreendimento imobiliário de multipropriedade em Gramado (RS), desenvolvido pela Gramado Parks, situado a 2 horas de Porto Alegre (RS). É localizado próximo aos principais pontos turísticos da cidade, contando com áreas de lazer como piscina, spa, sala de jogos e espaço kids.

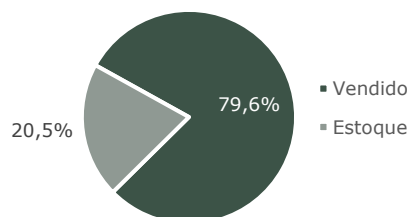
Lançado em setembro de 2015 e já entregue, o projeto conta com 187 apartamentos e um total de 2.964 cotas, das quais aproximadamente 80% já estão vendidas.

Características

Indicadores

Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187 un.
Total de Cotas	2.964
VGW Total ¹	R\$ 232.906 mil
VGW Médio/Cota	R\$ 79 mil
Participação Fundo	80%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

	Jun-21	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	19	2.358
Estoque (# Cotas)	606	N/A
Vendas Líquidas (R\$ mil)	154	171.749
Dívida Bruta (R\$ mil)	37.777	N/A
Contas a Receber (R\$ mil)	63.064	N/A



Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Equities



O Namareh Carneiros Resort é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Tamandaré (PE), desenvolvido pela Gramado Parks. Inclui áreas de lazer como piscinas, spa, cinema, sala de eventos e restaurante.

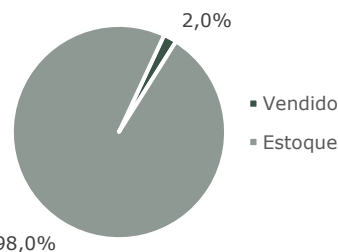
Lançado em abril de 2021, o projeto conta com 406 apartamentos e um total de 7.358 cotas, das quais aproximadamente 2% já estão vendidas. A previsão de entrega da fase é dezembro de 2023.

Características

Indicadores

Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	dez/23
Lançamento	abr/21
Quartos	406
Total de Cotas	7.358
GVV Total ¹	R\$ 715.903 mil
GVV Médio/Cota	R\$ 97 mil
Participação Fundo	100%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

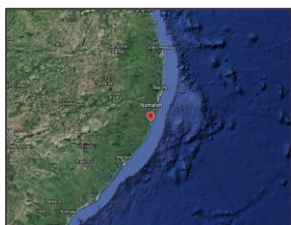
	Jun-21	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	46	144
Estoque (# Cotas)	7.214	N/A
Vendas Líquidas (R\$ mil)	3.472	9.984
Dívida Bruta (R\$ mil)	--	N/A



Localização e Imagens



Pernambuco



Estado de Pernambuco
Imagem de satélite*





Portfólio

Dados ref. Junho/21

Equities



Descrição

O Gramado Termas Resort Spa é um empreendimento de multipropriedade localizado em Gramado (RS), desenvolvido pela Gramado Parks, situado a 2 horas de Porto Alegre (RS). O resort conta com 464 apartamentos e estruturas de lazer como piscinas, cinema, jacuzzis, sala de jogos e espaço kids.

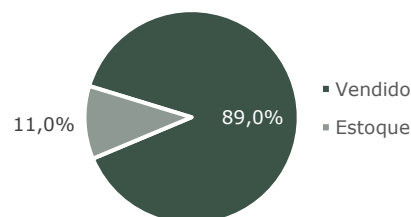
Lançado em novembro de 2014 e já entregue, o projeto possui um total de 7.449 cotas, das quais aproximadamente 89% já foram vendidas.

Características

Indicadores

Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464 un.
Total de Cotas	7.449
VGW Total ¹	R\$ 533.021 mil
VGW Médio/Cota	R\$ 72 mil
Participação Fundo	50%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

	Jun-21	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	43	6.627
Estoque (# Cotas)	822	N/A
Vendas Líquidas (R\$ mil)	7.970	447.039
Dívida Bruta (R\$ mil)	104.605	N/A
Contas a Receber (R\$ mil)	174.708	N/A



Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Projetos em Desenvolvimento

Local	Lançamento	Participação	Entrega	Unidades	Frações Totais	Avanço de Obras	Vendas Incurridas	VGv (R\$ mm)	Status
Rio Grande do Sul	2021	95%	2025	249	4.532	4,90%	0,00%	414	Em obras
Rio de Janeiro	2021	100%	2025	165	4.290	0,00%	0,00%	429	Adquirido
Rio de Janeiro	2022	100%	2027	500	9.100	0,00%	0,00%	831	Opção de compra
Paraná	2022	100%	2027	250	4.550	0,00%	0,00%	416	Expansão
Bahia	2022	100%	2027	250	4.550	0,00%	0,00%	416	Adquirido
Bahia	2022	100%	2027	200	5.200	0,00%	0,00%	520	Opção de compra
Rio Grande do Sul	2022	100%	2026	200	5.200	0,00%	0,00%	520	Permuta assinada
Rio Grande do Sul	2022	100%	2026	180	4.680	0,00%	0,00%	468	Opção de compra
Rio Grande do Sul	2023	95%	2026	252	4.586	0,00%	0,00%	419	Expansão
Rio Grande do Sul	2023	100%	2028	400	7.280	0,00%	0,00%	665	Permuta assinada
Pernambuco	2024	100%	2026	406	7.358	0,00%	0,00%	723	Expansão
Bahia	2024	100%	2029	250	4.550	0,00%	0,00%	416	Expansão
Rio Grande do Sul	2024	95%	2026	373	6.789	0,00%	0,00%	620	Expansão
Paraná	2025	100%	2029	250	4.550	0,00%	0,00%	416	Expansão
Bahia	2026	100%	2030	250	4.550	0,00%	0,00%	416	Expansão
Rio de Janeiro	2026	100%	2031	300	5.460	0,00%	0,00%	499	Em negociação
Paraná	2027	100%	2031	400	7.280	0,00%	0,00%	665	Expansão
Total Geral				4.875	94.505			8.853	