

# RELATÓRIO GERENCIAL

Setembro, 2021

## SERRA VERDE FII

HECTARE  
CAPITAL

## Introdução ao Fundo

Prezado(a) investidor(a),

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 o 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.

Atualmente conta com 3 empreendimentos entregues, um parcialmente concluído, 3 com obras e/ou vendas iniciadas e mais 16 em fase de aprovação para serem lançados. Atualmente, 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.



## Palavra do Gestor

No mês, o fluxo de turistas impactou positivamente o resultado de vendas da maior parte dos empreendimentos, com destaque para o Namareh Carneiros Resort e Gramado Termas Resort, que apresentaram vendas líquidas significativamente positivas.

No dia 30/09/2021 o fundo recebeu a distribuição de rendimentos de R\$ 12.500.000,00 da Gramado Parks, referente a geração de caixa e lucro acumulado dos empreendimentos já entregues. Dessa forma, o Fundo distribui aos seus cotistas o valor de R\$0,13 por cota, totalizando R\$12,5 milhões.



## Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	2021
<b>Total de receitas</b>	-	-	152	53	400.503	347.342	13.136.000	12.500.153	<b>26.384.203</b>
Receita de Equities	-	-	-	-	400.000	347.023	13.136.000	12.500.000	<b>26.383.023</b>
Outras Receitas	-	-	152	53	503	319	-	153	<b>1.180</b>
Despesas	(89.773)	(122.840)	(118.868)	(93.144)	(106.590)	(115.119)	(188.229)	(147.996)	<b>(982.558)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(89.773)</b>	<b>(122.840)</b>	<b>(118.717)</b>	<b>(93.090)</b>	<b>293.913</b>	<b>232.223</b>	<b>12.947.771</b>	<b>12.352.157</b>	<b>25.401.645</b>
Reserva de Lucros	(89.773)	(122.840)	(118.717)	(93.090)	(53.110)	(249.207)	947.770	(165.025)	<b>56.008</b>
<b>Distribuição</b>	-	-	-	-	<b>347.022</b>	<b>481.430</b>	<b>12.000.002</b>	<b>12.517.183</b>	<b>25.345.637</b>
Distribuição/cota	-	-	-	-	-0,0036041	0,0050000	0,1246287	0,1300000	<b>0,2632328</b>
<b>Dividend Yield</b>	-	-	-	-	<b>0,36%</b>	<b>0,39%</b>	<b>9,72%</b>	<b>9,21%</b>	<b>19,68%</b>

### OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e 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\$ 135.881.307,08

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 105.670.281,14

### 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 confirmam 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



## 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.

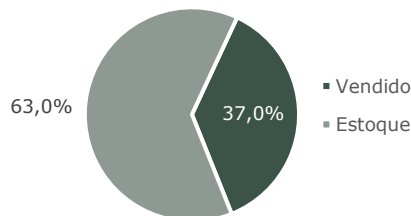
Lançado em janeiro de 2019, o projeto conta com 362 apartamentos e um total de 6.214 cotas, das quais aproximadamente 37% já estão vendidas. Atualmente, as obras estão com avanço físico de 7,8% e têm previsão de entrega em dezembro de 2023.

## Características

<b>Localização</b>	Foz do Iguaçu (PR)
<b>Status de obras</b>	Em construção
<b>Previsão de entrega</b>	dez/2023
<b>Lançamento</b>	jan/2019
<b>Quartos</b>	362 un.
<b>Total de Cotas</b>	6.214
<b>VGV Total</b>	R\$ 478.913 mil
<b>VGV Médio/Cota <sup>1</sup></b>	R\$ 77 mil
<b>Participação</b>	100%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 15% a.a.

## Indicadores

	Ago-21	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	(16)	2.296
<b>Estoque (# Cotas)</b>	3.918	N/A
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	(694)	155.415
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	--	N/A
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	130.297	N/A



1) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

## 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.

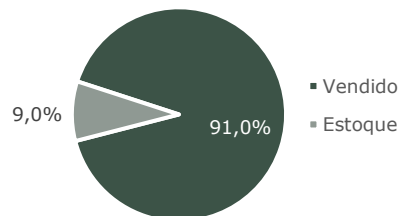
Lançado em fevereiro de 2016 e já entregue, o projeto conta com 262 apartamentos e um total de 3.575 cotas, das quais aproximadamente 91% já estão vendidas.

## Características

## Indicadores

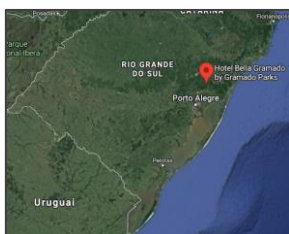
<b>Localização</b>	Gramado (RS)
<b>Status de obras</b>	Concluído
<b>Previsão de entrega</b>	Entregue
<b>Lançamento</b>	fev/2016
<b>Quartos</b>	262 un.
<b>Total de Cotas</b>	3.575
<b>VGV Total</b>	R\$ 291.591 mil
<b>VGV Médio/Cota <sup>1</sup></b>	R\$ 82 mil
<b>Participação</b>	100%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 15% a.a.

	Ago-21	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	65	3.255
<b>Estoque (# Cotas)</b>	320	N/A
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	6.951	255.101
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	12.672	N/A
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	104.101	N/A



1) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

## Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul  
Imagem de satélite\*





## Equities



## Descrição

O Gramado Buona Vista 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.

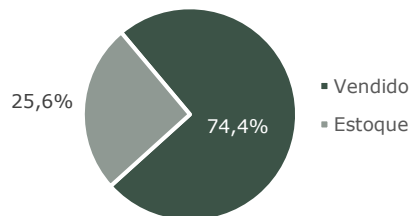
Lançado em dezembro de 2016, o projeto engloba 583 apartamentos e um total de 9.997 cotas, das quais aproximadamente 74% já estão vendidas. As obras encontram-se, atualmente, 78,04% concluídas e têm previsão de entrega em maio de 2022, sendo que a 1ª etapa foi entregue em julho de 2021.

## Características

## Indicadores

<b>Localização</b>	Gramado (RS)
<b>Status de obras - Fase 1</b>	Concluído
<b>Status de obras - Fase 2</b>	Em construção
<b>Previsão de entrega</b>	mai/2022
<b>Lançamento</b>	dez/2016
<b>Quartos</b>	583 un.
<b>Total de Cotas</b>	9.997
<b>VGV Total</b>	R\$ 870.696 mil
<b>VGV Médio/Cota <sup>1</sup></b>	R\$ 87 mil
<b>Participação</b>	84%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	15% a.a.

	Ago-21	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	66	7.441
<b>Estoque (# Cotas)</b>	2.556	N/A
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	6.419	634.215
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	238.597	N/A
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	409.585	N/A



1) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

## 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.

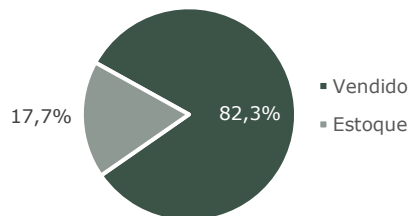
Lançado em setembro de 2015 e já entregue, o projeto conta com 187 apartamentos e um total de 2.964 cotas, das quais aproximadamente 82% já estão vendidas.

## Características

## Indicadores

<b>Localização</b>	Gramado (RS)
<b>Status de obras</b>	Concluído
<b>Previsão de entrega</b>	Entregue
<b>Lançamento</b>	set/2015
<b>Quartos</b>	187 un.
<b>Total de Cotas</b>	2.964
<b>VGV Total</b>	R\$ 234.102 mil
<b>VGV Médio/Cota <sup>1</sup></b>	R\$ 79 mil
<b>Participação</b>	80%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 15% a.a.

	Ago-21	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	41	2.439
<b>Estoque (# Cotas)</b>	525	N/A
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	3.291	180.559
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	38.553	N/A
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	72.271	N/A

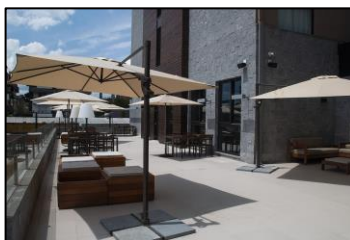


1) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

## 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.

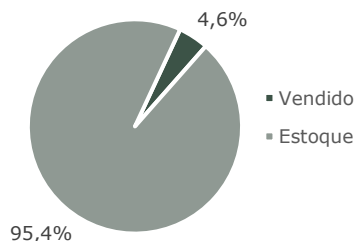
Lançado em abril de 2021, o projeto conta com 406 apartamentos e um total de 7.358 cotas, das quais aproximadamente 5% já estão vendidas. A previsão de entrega é abril de 2025.

## Características

## Indicadores

<b>Localização</b>	Tamandaré (PE)
<b>Status de obras</b>	Em construção
<b>Previsão de entrega</b>	abr/2025
<b>Lançamento</b>	abr/2021
<b>Quartos</b>	406
<b>Total de Cotas</b>	7.358
<b>VGV Total</b>	R\$ 715.558 mil
<b>VGV Médio/Cota <sup>1</sup></b>	R\$ 97 mil
<b>Participação</b>	100%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 15% a.a.

	Ago-21	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	98	336
<b>Estoque (# Cotas)</b>	7.022	N/A
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	8.455	24.240
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	--	N/A
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	22.938	N/A

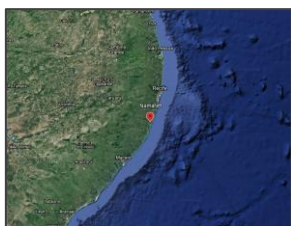


1) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

## Localização e Imagens



Pernambuco



Estado de Pernambuco  
Imagem de satélite\*





## Portfólio

Dados ref. Agosto/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.

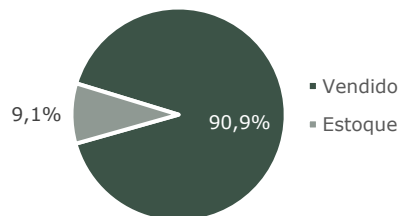
Lançado em novembro de 2014 e já entregue, o projeto possui um total de 7.449 cotas, das quais aproximadamente 91% já foram vendidas.

## Características

## Indicadores

<b>Localização</b>	Gramado (RS)
<b>Status de obras</b>	Concluído
<b>Previsão de entrega</b>	Entregue
<b>Lançamento</b>	nov/2014
<b>Quartos</b>	464 un.
<b>Total de Cotas</b>	7.449
<b>VGV Total</b>	R\$ 537.942 mil
<b>VGV Médio/Cota <sup>1</sup></b>	R\$ 72 mil
<b>Participação</b>	50%
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	> 15% a.a.

	Ago-21	Acumulado
<b>Vendas Líquidas (# Cotas)</b>	95	6.771
<b>Estoque (# Cotas)</b>	678	N/A
<b>Vendas Líquidas (R\$ mil)</b>	10.477	467.045
<b>Dívida Bruta (R\$ mil)</b>	99.327	N/A
<b>Contas a Receber (R\$ mil)</b>	194.212	N/A



1) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

## Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul  
Imagem de satélite\*





### Projetos em Desenvolvimento

Local	Lançamento	Participação	Entrega	Unidades	Frações Totais	Obras Incurridas <sup>2</sup>	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
<b>Total Geral</b>				<b>4.875</b>	<b>94.505</b>			<b>8.853</b>	

2) Apurado pelo POC (Percentagem of Compliance), sistema de controle contábil.

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.