

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro, 2021

SERRA VERDE FII



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 Gestora, 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

É com grande prazer que anunciamos a alteração da gestão do FII Serra Verde para a nova gestora R Capital Asset Management ("R Cap"), conforme aprovado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas na data de 29/10/2021.

A R Cap é uma gestora que nasce a partir do spin-off da Hectare Capital e se posiciona focada em ativos alternativos, *private equity*, produtos estruturados e crédito privado dos setores imobiliário e turismo. Dessa forma, possui o objetivo de consolidar sua credibilidade através da experiência na aquisição, desenvolvimento e gerenciamento de ativos com alto potencial de apreciação.

No mês, o avanço da vacinação e a flexibilização das medidas restritivas contribuíram para o alcance de resultados positivos em relação às vendas líquidas de todos os empreendimentos. Nesse cenário, o Aqvan Prime Resort e o Exclusive Gramado destacam-se pelas maiores variações em comparação com o mês anterior.

No dia 29/10/2021 o fundo recebeu a distribuição de rendimentos de R\$12,5 milhões da Gramado Parks, referente a geração de caixa e lucro acumulado dos empreendimentos já entregues. Dessa forma, o Fundo distribuiu aos seus cotistas o valor de R\$0,125 por cota, totalizando R\$12,0 milhões.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

| R\$ mil | fev/21 | mar/21 | abr/21 | mai/21 | jun/21 | jul/21 | ago/21 | set/21 | out/21 | 2021 |
|--------------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Total de receitas | - | - | - | - | 401 | 347 | 13.136 | 12.500 | 12.527 | 38.911 |
| Receita de Equities | - | - | - | - | 400 | 347 | 13.136 | 12.500 | 12.500 | 38.883 |
| Outras Receitas | - | - | - | - | 1 | - | - | - | 27 | 28 |
| Despesas | (90) | (123) | (119) | (93) | (107) | (115) | (188) | (148) | (163) | (1.146) |
| Resultado | (90) | (123) | (119) | (93) | 294 | 232 | 12.948 | 12.352 | 12.363 | 37.765 |
| Reserva de Lucros | (90) | (123) | (119) | (93) | (53) | (249) | 948 | (165) | 328 | 384 |
| Distribuição | - | - | - | - | 347 | 481 | 12.000 | 12.517 | 12.036 | 37.381 |
| Distribuição/cota | - | - | - | - | 0,004 | 0,005 | 0,125 | 0,130 | 0,125 | 0,388 |
| Dividend Yield | - | - | - | - | 0,36% | 0,39% | 1,47%¹ | 1,54%¹ | 1,50%¹ | 5,27%¹ |

1) Corrigido conforme reavaliação realizada em 02/08/2021.

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\$ 135.734.167,42

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (DESDE O INÍCIO)

R\$ 107.974.826,11

PÚBLICO ALVO

Investidor Qualificado

INÍCIO DO FUNDO

28/01/2021

CNPJ

38.082.796/0001-41

GESTOR

R Capital Asset Management Investimentos S.A.

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 negociais 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 jurídica e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

Contato:

ri@rcap-asset.com.br

Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 31 | (11) 3564-1011



Equities



Descrição

O Aqvan 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.

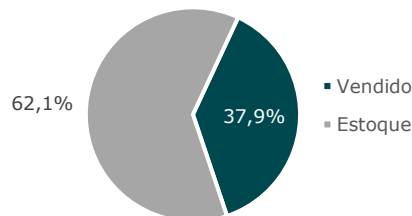
Lançado em janeiro de 2019, o projeto conta com 362 apartamentos e um total de 6.214 cotas, das quais aproximadamente 38% já estão vendidas. Atualmente, as obras estão com avanço físico de 8,4% e têm previsão de entrega em dezembro de 2023.

Características

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Localização | Foz do Iguaçu (PR) |
| Status de obras | Em construção |
| Previsão de entrega | dez/2023 |
| Lançamento | jan/2019 |
| Quartos | 362 un. |
| Total de Cotas | 6.214 |
| VGW Total | R\$ 479.867 mil |
| VGW Médio/Cota ² | R\$ 77 mil |
| Participação | 100% |
| Retorno Alvo Real Estimado | > 15% a.a. |

Indicadores

| | Set-21 | Acumulado |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Vendas Líquidas (# Cotas) | 59 | 2.355 |
| Estoque (# Cotas) | 3.859 | N/A |
| Vendas Líquidas (R\$ mil) | 5.528 | 160.943 |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 40.450 | N/A |
| Contas a Receber (R\$ mil) | 135.070 | N/A |



2) VGW 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.

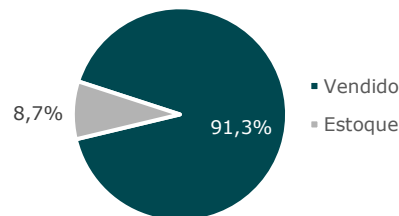
Lançado em fevereiro de 2016 e já entregue, o projeto conta com 262 apartamentos e um total de 3.575 cotas, das quais aproximadamente 91% já estão vendidas.

Características

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Localização | Gramado (RS) |
| Status de obras | Concluído |
| Previsão de entrega | Entregue |
| Lançamento | fev/2016 |
| Quartos | 262 un. |
| Total de Cotas | 3.575 |
| VGV Total | R\$ 292.439 mil |
| VGV Médio/Cota ¹ | R\$ 82 mil |
| Participação | 100% |
| Retorno Alvo Real Estimado | > 15% a.a. |

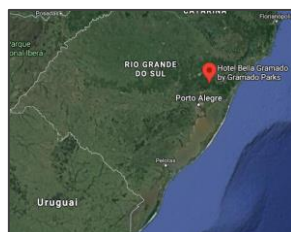
Indicadores

| | Set-21 | Acumulado |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Vendas Líquidas (# Cotas) | 8 | 3.263 |
| Estoque (# Cotas) | 312 | N/A |
| Vendas Líquidas (R\$ mil) | 1.885 | 256.987 |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 10.920 | N/A |
| Contas a Receber (R\$ mil) | 105.172 | N/A |

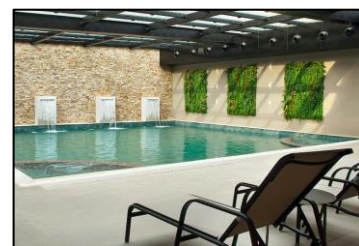


2) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Equities



Descrição

O Gramado Buona 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.

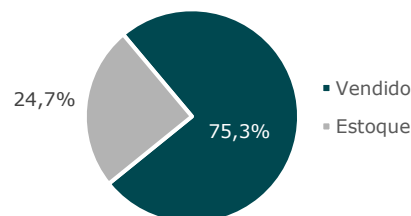
Lançado em dezembro de 2016, o projeto engloba 583 apartamentos e um total de 9.997 cotas, das quais aproximadamente 75% já estão vendidas. As obras encontram-se, atualmente, 80,0% concluídas e têm previsão de entrega em maio de 2022, sendo que a 1ª etapa foi entregue em julho de 2021.

Características

Indicadores

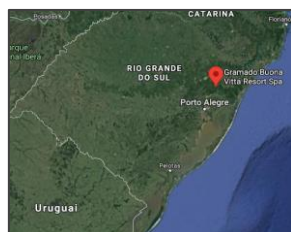
| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Localização | Gramado (RS) |
| Status de obras - Fase 1 | Concluído |
| Status de obras - Fase 2 | Em construção |
| Previsão de entrega | mai/2022 |
| Lançamento | dez/2016 |
| Quartos | 583 un. |
| Total de Cotas | 9.997 |
| VGV Total | R\$ 872.488 mil |
| VGV Médio/Cota ² | R\$ 87 mil |
| Participação | 84% |
| Retorno Alvo Real Estimado | 15% a.a. |

| | Set-21 | Acumulado |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Vendas Líquidas (# Cotas) | 86 | 7.527 |
| Estoque (# Cotas) | 2.470 | N/A |
| Vendas Líquidas (R\$ mil) | 5.601 | 639.815 |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 249.115 | N/A |
| Contas a Receber (R\$ mil) | 409.458 | N/A |



2) 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.

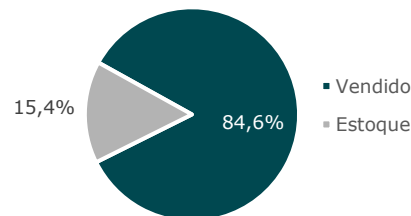
Lançado em setembro de 2015 e já entregue, o projeto conta com 187 apartamentos e um total de 2.964 cotas, das quais aproximadamente 85% já estão vendidas.

Características

Indicadores

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Localização | Gramado (RS) |
| Status de obras | Concluído |
| Previsão de entrega | Entregue |
| Lançamento | set/2015 |
| Quartos | 187 un. |
| Total de Cotas | 2.964 |
| VGV Total | R\$ 234.656 mil |
| VGV Médio/Cota ² | R\$ 79 mil |
| Participação | 80% |
| Retorno Alvo Real Estimado | > 15% a.a. |

| | Set-21 | Acumulado |
|-----------------------------------|--------|-----------|
| Vendas Líquidas (# Cotas) | 68 | 2.507 |
| Estoque (# Cotas) | 457 | N/A |
| Vendas Líquidas (R\$ mil) | 6.784 | 187.343 |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 37.953 | N/A |
| Contas a Receber (R\$ mil) | 78.114 | N/A |

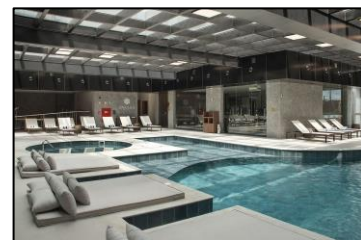


2) VGV médio considerando as cotas já vendidas e as em estoque.

Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Equities



Descrição

O 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.

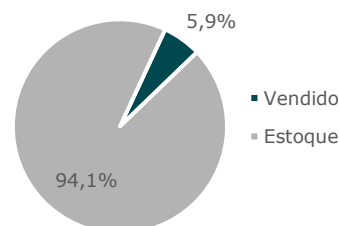
Lançado em abril de 2021, o projeto conta com 406 apartamentos e um total de 7.358 cotas, das quais aproximadamente 6% já estão vendidas. A previsão de entrega é abril de 2025.

Características

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Localização | Tamandaré (PE) |
| Status de obras | Em construção |
| Previsão de entrega | abr/2025 |
| Lançamento | abr/2021 |
| Quartos | 406 |
| Total de Cotas | 7.358 |
| VGV Total | R\$ 715.472 mil |
| VGV Médio/Cota ² | R\$ 97 mil |
| Participação | 100% |
| Retorno Alvo Real Estimado | > 15% a.a. |

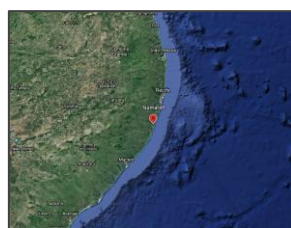
Indicadores

| | Set-21 | Acumulado |
|-----------------------------------|--------|-----------|
| Vendas Líquidas (# Cotas) | 95 | 431 |
| Estoque (# Cotas) | 6.927 | N/A |
| Vendas Líquidas (R\$ mil) | 7.724 | 31.964 |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | -- | N/A |
| Contas a Receber (R\$ mil) | 29.587 | N/A |



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

Localização e Imagens



Estado de Pernambuco
Imagem de satélite*





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.

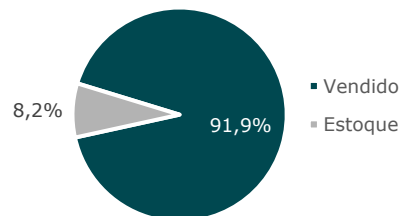
Lançado em novembro de 2014 e já entregue, o projeto possui um total de 7.449 cotas, das quais aproximadamente 92% já foram vendidas.

Características

Indicadores

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Localização | Gramado (RS) |
| Status de obras | Concluído |
| Previsão de entrega | Entregue |
| Lançamento | nov/2014 |
| Quartos | 464 un. |
| Total de Cotas | 7.449 |
| VGV Total | R\$ 540.280 mil |
| VGV Médio/Cota ² | R\$ 73 mil |
| Participação | 50% |
| Retorno Alvo Real Estimado | > 15% a.a. |

| | Set-21 | Acumulado |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Vendas Líquidas (# Cotas) | 71 | 6.842 |
| Estoque (# Cotas) | 607 | N/A |
| Vendas Líquidas (R\$ mil) | 7.653 | 474.698 |
| Dívida Bruta (R\$ mil) | 98.628 | N/A |
| Contas a Receber (R\$ mil) | 198.836 | N/A |



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

Localização e Imagens



Estado do Rio Grande do Sul
Imagem de satélite*





Portfólio

Dados ref. Setembro/21

Projetos em Desenvolvimento

| Local | Lançamento | Participação | Entrega | Unidades | Frações Totais | Obras Incurridas ³ | 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 | |

3) 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.