

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
REALIZADA EM 04 DE JANEIRO DE 2022.**

CNPJ Nº 38.082.796/0001-41

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 04 de janeiro de 2022, às 14 horas, na sede da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 38.082.796/0001-41 (“Fundo”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista o comparecimento da totalidade dos cotistas (“Cotistas”), nos termos do artigo 21, parágrafo 4º do regulamento atual do Fundo (“Regulamento”).
- 3. PRESENÇA:** Presentes os Cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme assinaturas constantes na Lista de Presença de Cotistas no **Anexo I** a esta ata. Presentes, também, os representantes legais da Administradora e da **R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade por ações fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 3º Andar, Conjunto 31, Edif. Atrium V, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 33.962.328/0001-48, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”).
- 4. MESA:** Presidida pela Sra. Carolina Souza Almeida Leite e secretariada pelo Sr. Kaue Andrade Mamed .
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

 - (i)** a aprovação da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, exclusivamente no ambiente escritural, a qual será objeto de oferta pública, em regime de melhores esforços, em conformidade com o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do Regulamento (“Oferta”), cujas características principais seguem descritas no suplemento constante do **Anexo II** a esta ata, sendo que o preço de emissão por cota corresponderá a R\$ 8,19 (oito reais e dezenove centavos) por Cota, com base no Laudo de Avaliação datado de 06 agosto de 2021, conforme definido abaixo, nos termos do artigo 30, parágrafo 1º do Regulamento, sendo admitida a integralização em títulos e valores mobiliários;
 - (ii)** a aprovação da contratação da Gestora (“Coordenador Líder”), para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual fará jus ao recebimento de remuneração condizente com os custos da Oferta;
 - (iii)** a ratificação da nomeação e contratação, pelo Fundo, da **JK CAPITAL CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São



Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.327, conjunto 141, 14º andar, Vila Nova Conceição, CEP 22.640-102, inscrito no CNPJ sob o nº 14.702.590/0001-09 (“Empresa Avaliadora”), na qualidade de empresa especializada contratada para a elaboração do laudo de avaliação do patrimônio do Fundo (“Laudo de Avaliação”);

(iv) aprovação do Laudo de Avaliação elaborado pela Empresa Avaliadora, na forma do **Anexo III**;

(iv) a renúncia pelos Cotistas ao exercício do direito de preferência, previsto no artigo 30, parágrafo 3º do Regulamento, para subscrição e integralização das cotas da Segunda Emissão, relacionadas à Oferta; e

(v) a aprovação da autorização à Administradora e à Gestora, conforme o caso, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia e após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a Ordem do Dia, inclusive autorizando a Administradora e a Gestora a realizarem todos os atos necessários à consecução das deliberações desta Assembleia.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pela Presidente e pelo Secretário abaixo indicados.

São Paulo/SP, 04 de janeiro de 2022.

Mesa:

Carolina Souza Almeida Leite
Presidente

Kaue Andrade Mamed
Secretário

Administradora:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Por: Victor Orosco Borges
Cargo: Procurador

Por: Karen Miyazaki
Cargo: Procuradora

Gestora:

R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A.
Por: Katia Martins Costa
Cargo: Diretora



ANEXO I**LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO SERRA VERDE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, REALIZADA EM 04 DE JANEIRO DE 2022.**

A Lista com assinatura dos Cotistas presentes está arquivada na sede da Administradora.



ANEXO II

**SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS
DO SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 38.082.796/0001-41**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“ <u>Segunda Emissão</u> ”).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, até R\$ 199.999.800,00 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e oitocentos reais), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão de Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Montante Mínimo da Oferta:	R\$ 99.999.900,00 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), correspondente a 12.210.000 (doze milhões, duzentas e dez mil) Cotas.
Quantidade de Cotas:	Inicialmente, até 24.420.000 (vinte e quatro milhões e quatrocentas e vinte mil) Cotas, podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Cotas Adicionais:	Será admitido o aumento, em até 20% (vinte) por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até 4.884.000 (quatro milhões, oitocentas e oitenta e quatro mil) Cotas, correspondentes a R\$ 39.999.960,00 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), de forma a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, independentemente de qualquer aprovação



	adicional, desde que a decisão sobre o efetivo aumento seja do Administrador, em nome do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor (“ <u>Cotas Adicionais</u> ”).
Preço de Emissão:	R\$ 8,19 (oito reais e dezenove centavos) por Cota, definido com base no Laudo de Avaliação datado de 06 agosto de 2021, aprovado nos termos do item 5, subitem “(i)”, acima.
Taxa de Distribuição Primária:	Não aplicável.
Data de Emissão:	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, observados os termos da Instrução CVM 476, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“ <u>Instrução CVM 472</u> ”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
Registro para Distribuição e Negociação	As Cotas objeto da Oferta poderão ser registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o



encerramento da Oferta, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão, por meio de bens e/ou direitos, incluindo títulos e valores mobiliários, como Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que poderá ser dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização das Cotas, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor efetivamente atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 3º do Regulamento e do artigo 55, inciso “IV”, da Instrução CVM 472.

Período de Colocação:

As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de envio do comunicado de início da Oferta nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com o envio do comunicado de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento”), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476 (“Período de Colocação”).

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e do artigo 30 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, com o envio do comunicado



de encerramento à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento”). As Cotas da Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas, pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da Emissão, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Público-Alvo:

A Oferta é destinada exclusivamente àqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Investimento Mínimo por Investidor:

Não aplicável.

Coordenador Líder:

R CAPITAL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS S.A., sociedade por ações fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 3º Andar, Conjunto 31, Edif. Atrium V, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 33.962.328/0001-48

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos da Segunda Emissão serão destinados nos termos da política de investimento definida no Regulamento.

Demais termos e condições:

Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



ANEXO III**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco. Seguem as páginas com a versão consolidada do Laudo de Avaliação.)





Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.

Laudo de Avaliação
Agosto 2021

Disclaimer

A JK Capital Consultoria e Assessoria Empresarial Ltda (“JK Capital”) foi contratada pela **Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A** (“Cliente”) para elaborar um relatório de avaliação econômico-financeira (“Relatório de Avaliação”), baseado exclusivamente no método de fluxo de caixa descontado das unidades de negócio **Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A** descritas no Slide 7 (“Informações da Empresa”).

Este Relatório de Avaliação foi preparado para uso exclusivo do Cliente e não deve ser utilizado por nenhum outro terceiro sem o prévio consentimento por escrito da JK Capital. Este Relatório de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, não foi preparado com vistas ao cumprimento de leis societárias ou de mercado de capitais e não tem por intenção ser, nem constitui, uma recomendação para o Cliente, ou qualquer outra parte, sobre como votar ou agir em relação a qualquer assunto.

Este documento não é, nem deve ser lido como se fosse (i) um parecer; (ii) uma *fairness opinion*; ou (iii) um laudo de avaliação, conforme definido na legislação brasileira, inclusive na Lei 6.404/1976, na Instrução CVM nº 319/1999, na Instrução CVM nº 361/2001, na Instrução CVM nº 400/2003 e/ou na Instrução CVM nº 476/2009. O Relatório de Avaliação não poderá ser utilizado como base para justificar o de voto de qualquer pessoa no que diz respeito a qualquer assunto.

Em relação às análises e conclusões apresentadas neste Relatório de Avaliação, confiamos, sem investigação, em todas as informações disponíveis, inclusive nas informações que nos foram fornecidas pelo Cliente em relação ao Ativo ou em seus nomes, não assumimos qualquer responsabilidade pela verificação independente das referidas informações e acreditamos que essas informações são completas e exatas em todos os aspectos relevantes. Além disso, não nos responsabilizamos pela exatidão ou completude dessas informações, não temos a obrigação de verificá-las e não nos foi solicitado a fazer, e nem fizemos, uma avaliação independente dos ativos ou passivos (contingentes ou não) do Ativo, tampouco recebemos avaliações desse tipo, nem avaliamos a solvência ou o valor de mercado do Ativo de acordo com quaisquer leis, inclusive sobre falência, insolvência ou questões similares. Não há e nem haverá declaração ou garantia, expressa ou implícita, de nossa parte em relação a qualquer informação utilizada para preparar o Relatório de Avaliação, incluindo projeções, previsões, estimativas e premissas. Além disso, não assumimos qualquer obrigação de conduzir, e não conduzimos, nenhuma inspeção física das propriedades ou instalações detidas, ou a serem adquiridas, pelo Ativo. Referente ao dados financeiros de 2020 não foram auditados portanto não estão presentes no laudo.

Assumimos que as projeções e estimativas financeiras, relacionadas ao Ativo, foram razoavelmente preparadas de modo a refletir as melhores estimativas atualmente disponíveis dessa administração. Acreditamos que não houve mudanças importantes, financeiras ou não, na condição financeira do Ativo ou em seus respectivos ativos, passivos (contingentes ou não), operações comerciais ou perspectivas, e não houve mudança em qualquer fato importante que pudesse tornar as informações que analisamos inverídicas, incompletas ou imprecisas em algum aspecto relevante.

Nossa avaliação constitui-se exclusivamente em uma análise de fluxos de caixa combinados e descontados, presumindo um dado cenário macroeconômico. Considerando que as análises e os valores foram embasados em previsões de resultados futuros, não necessariamente indicam resultados financeiros reais nem preveem resultados financeiros futuros para o Ativo, que podem ser significativamente diferentes dos sugeridos pela nossa análise. Além disso, tendo em vista que essa análise está intrinsecamente sujeita a incertezas e se baseia em diversos eventos e fatores que estão fora do nosso controle e do controle do Cliente, não assumimos responsabilidade alguma caso os resultados futuros do Ativo sejam substancialmente diferentes dos resultados apresentados neste Relatório de Avaliação. Não há garantia alguma de que os resultados futuros do Ativo corresponderão às projeções financeiras que analisamos e utilizamos como base para nossa análise, e qualquer diferença entre as projeções e os futuros resultados do Ativo poderá ser relevante. Os resultados futuros do Ativo também podem ser afetados pelas condições econômicas e de mercado, que podem ser significativamente diferentes das previsões incluídas em nossas projeções.



Disclaimer

A preparação de um Relatório de Avaliação é um processo complexo que envolve várias definições sobre os métodos de análise financeira mais apropriados e relevantes, bem como a aplicação desses métodos às circunstâncias específicas e, portanto, um Relatório de Avaliação não é suscetível a análises parciais. Para chegar às conclusões apresentadas neste Relatório de Avaliação, adotamos um raciocínio quantitativo e qualitativo em relação às análises, aos fatores considerados e às circunstâncias específicas do Ativo. Chegamos às conclusões finais com base nos resultados de todas as análises realizadas e consideradas como um todo, e não chegamos a conclusões baseadas em, ou relacionadas a, quaisquer dos fatores ou métodos de nossa análise isoladamente. Desse modo, acreditamos que nossa análise deve ser considerada como um todo e que a seleção de partes ou de fatores específicos, sem considerar toda a nossa análise e todos os fatores, pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto de para nossas análises e conclusões. Além disso, a análise atinente ao valor dos negócios ou valores mobiliários não tem necessariamente por intenção ser uma avaliação ou refletir o preço de aquisição ou venda da empresa, o valor real dos valores mobiliários quando emitidos em uma operação ou o preço de negociação de valores mobiliários a qualquer momento.

Nosso Relatório de Avaliação baseia-se apenas em informações que nos foram disponibilizadas nesta data e considera condições financeiras, de mercado, econômicas e outras condições em sua situação atual e da forma como podem ser avaliadas nesta data. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Relatório de Avaliação, não temos obrigação de atualizar, revisar, complementar, detalhar, ratificar, retificar ou revogar este Relatório de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Em relação à preparação deste Relatório de Avaliação, não fomos solicitados pelo Cliente para solicitar, e não solicitamos, indicações de interesse de terceiros em adquirir o todo ou parte do Ativo. Conseqüentemente, os valores estabelecidos no Relatório de Avaliação não correspondem necessariamente a, e não devem ser interpretados como se representassem, o preço de venda do Ativo ou de suas ações nesta data ou em qualquer data futura.

Este Relatório de Avaliação trata o Ativo com base em suas atuais estruturas corporativas, e, portanto, não inclui benefícios ou perdas operacionais, fiscais ou de outra natureza, tampouco sinergias, valor incremental e/ou custos, caso existam, que o Ativo possa ter em virtude qualquer transação envolvendo suas ações, projetos ou ativos.

Fomos contratados pelo Cliente mediante o pagamento de comissões por nossos serviços. Além disso, o Cliente concordou em reembolsar as despesas resultantes do nosso trabalho, assim como a nos indenizar em determinadas situações e contra determinadas contingências. A JK Capital presta serviços de assessoria financeira e outros serviços financeiros. No curso normal de suas atividades, a JK Capital e suas afiliadas podem adquirir, deter ou vender ações, instrumentos de dívida e outros valores mobiliários e instrumentos financeiros do Cliente, do Ativo e de quaisquer outras empresas que possam estar envolvidas nas operações e em outras questões ora contempladas, bem como prestar serviços de assessoria financeira e outros serviços financeiros para essas empresas. O Cliente reconhece e concorda que a JK Capital e suas afiliadas podem estar envolvidos em diversas operações que envolvam interesses possivelmente diferentes dos interesses do Cliente, e a JK Capital não tem a obrigação de divulgar esse interesse e essas operações para o Cliente. A JK Capital terá o direito de agir conforme necessário para proteger seus interesses em qualquer situação ou capacidade financeira em que ocupar ou puder ocupar uma posição.

Alguns cálculos apresentados neste Relatório de Avaliação podem não resultar em valor exato devido ao arredondamento dos números.

Este Relatório de Avaliação é propriedade intelectual da JK Capital.



Índice

I. Escopo do Laudo de Avaliação

II. Informações da Empresa

III. Empreendimentos

IV. Projeções Financeiras

V. Avaliação da Empresa



Sumário Executivo

Empresa Avaliada

Este laudo tem como objetivo mensurar a o valor das empresa **Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A (“GPK”)**.

Escopo do Trabalho

A JK Capital foi contratada para elaborar um laudo de avaliação de valor econômico **Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.**

Metodologia da Avaliação

A metodologia utilizada neste laudo de avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado, a fim de capturar o valor econômico de todos os empreendimentos que englobam a empresa, baseando-se em suas perspectivas de rentabilidade futura. As informações financeiras e projeções de crescimento utilizadas para a avaliação foram fornecidas pela administração da companhia.

Os Fluxos de caixa são reais, ou seja, não consideram o efeito da inflação ao longo dos anos.

Data base de projeção Maio 2021.



Índice

I. Escopo do Laudo de Avaliação

II. Informações da Empresa

III. Empreendimentos

IV. Projeções Financeiras

V. Avaliação da Empresa



Informações da Empresa

GPK- Resumo

Empresa

- ✓ A Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. (“GPK” ou “Empresa”), é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede em Gramado, Estado de Porto Alegre. A empresa tem como principal atividade incorporação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Atuais Empreendimentos → Gramado Parks

Número de Empreendimentos

6
À Venda

17
Lançamentos

Projetos

19
Resorts

4
Vilas de Luxo

Localização



- BA
- PE
- PR
- RJ
- RS

Número de Frações

+ De 131 mil
Frações
comercializadas até o
fim do último projeto



*Fotos ilustrativas do empreendimentos



Índice

I. Escopo do Laudo de Avaliação

II. Informações da Empresa

III. Empreendimentos

IV. Projeções Financeiras

V. Avaliação da Empresa



Operacionais

GPK – Painel de Projetos

Projetos Operacionais

Valor Geral de Vendas

R\$ 3.629.882.490

Total de Frações

36.907

Total de Quartos

2.264

Projetos Operacionais	(%) GPK	Segmento	Localização	Lançamento	Quartos	Frações	Preço Unitário	VG
Gramado Termas	50%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/11/2014	464	7.449	R\$ 101.638	R\$ 757.101.462
Gramado Exclusive	80%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/09/2015	187	2.964	R\$ 102.637	R\$ 304.216.068
Gramado BV	100%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/02/2016	262	3.575	R\$ 108.031	R\$ 386.210.500
Gramado Buona Vitta	84%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/12/2016	583	9.347	R\$ 101.741	R\$ 950.977.300
Aquan	50%	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	01/01/2019	362	6.214	R\$ 81.741	R\$ 507.938.600
Namareh Carneiros Resort	100%	Multipropriedade	Tamandaré-PE	01/04/2021	406	7.358	R\$ 98.320	R\$ 723.438.560

Condição Comercial

Projetos Operacionais	% Entrada	Parcelas Totais	Curva de Comissionamento											Total
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Gramado Termas	4%	90	3,00%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,75%
Gramado Exclusive	4%	90	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Gramado BV	4%	90	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Gramado Buona Vitta	4%	90	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Aquan	4%	90	3,00%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,75%
Namareh Carneiros Resort	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%

* Sendo “(%) GPK” a proporção do projeto pertencente a mesma.

* Aquan com 50% dos direitos financeiros e 90% dos direitos societários.

* Detalhamento da projeção das despesas com comissionamento conforme curva descrita acima por projetos no sessão de projeções financeiras.



Informações dos Empreendimentos à Venda

GTR → Wyndham Gramado Termas Resort Spa

Valor Geral de Vendas

R\$ 757.101.462

Total de Frações / Estoque

7.449 / 839

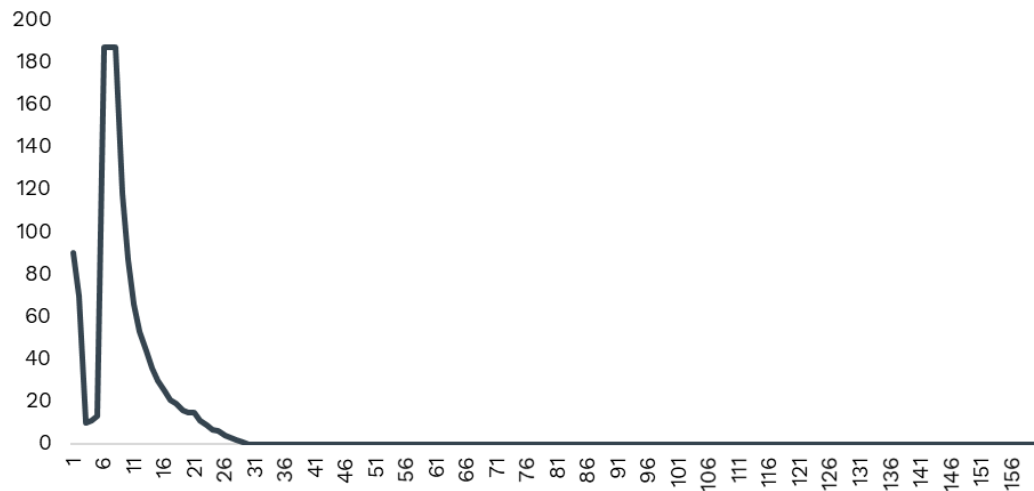
Valor da Fração

R\$ 101.638

Data de Lançamento

01/11/2014

Cotas Vendidas Mês



*Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de disponíveis.



Informações dos Empreendimentos à Venda

GER → Exclusive Gramado

Valor Geral de Vendas

R\$ 304.216.068

Total de Frações / Estoque

2.964 / 517

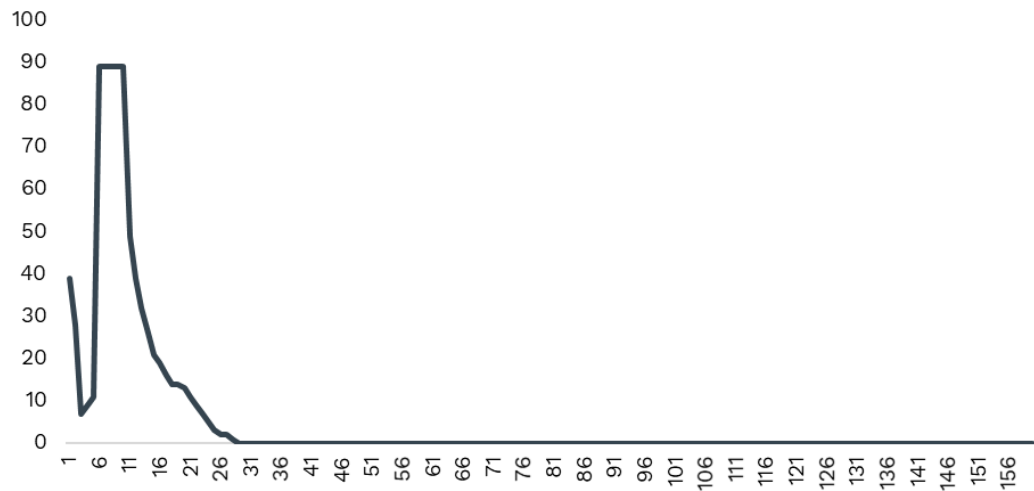
Valor da Fração

R\$ 102.637

Data de Lançamento

01/09/2015

Cotas Vendidas Mês



*Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de disponíveis.



Informações dos Empreendimentos à Venda

GBV → Bella Gramado

Valor Geral de Vendas

R\$ 386.210.825

Total de Frações / Estoque

3.575 / 363

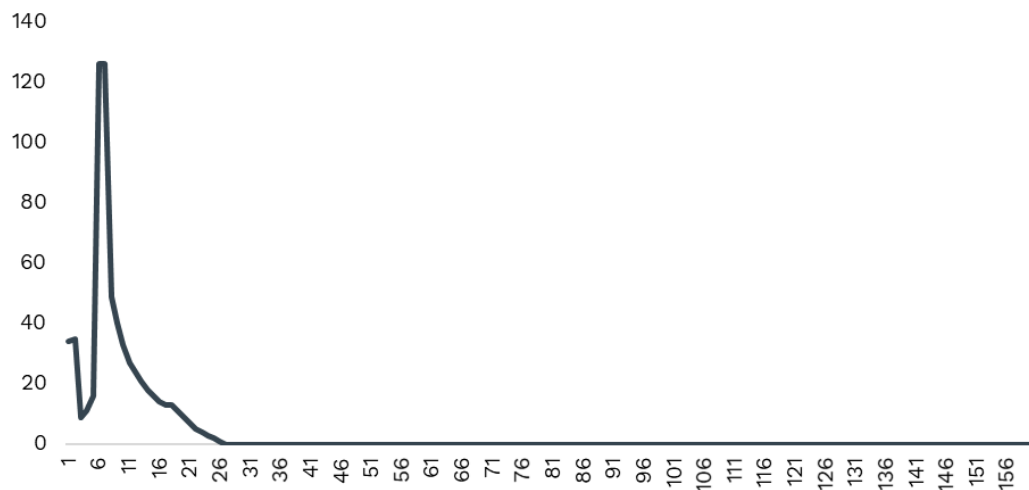
Valor da Fração

R\$ 108.031

Data de Lançamento

01/02/2016

Cotas Vendidas Mês



*Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de disponíveis.



Informações dos Empreendimentos à Venda

GVI → Gramado Buona Vitta Resort Spa

Valor Geral de Vendas

R\$ 950.973.127

Total de Frações / Estoque

9.347 / 2.830

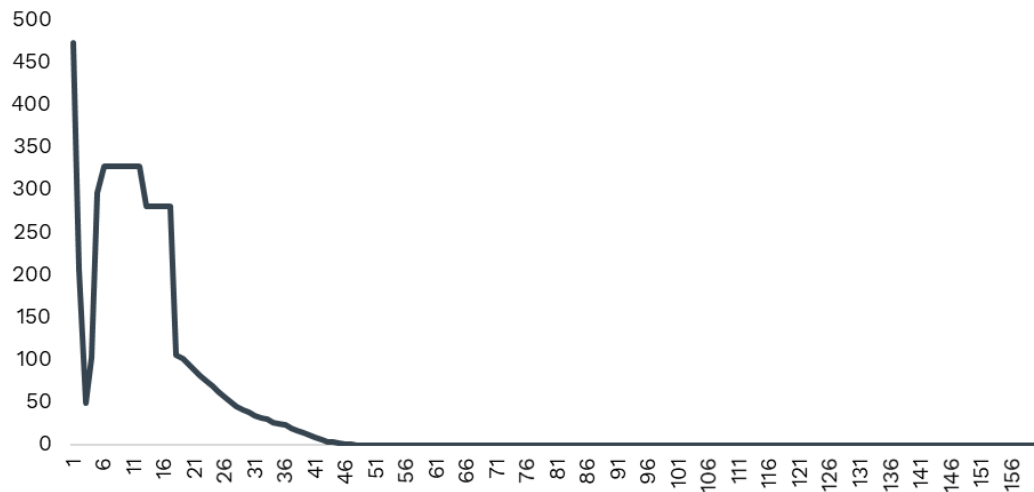
Valor da Fração

R\$ 101.741

Data de Lançamento

01/12/2016

Cotas Vendidas Mês



*Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de disponíveis.



Informações dos Empreendimentos à Venda

APR → Aqvan Prime Resort

Valor Geral de Vendas

R\$ 507.938.574

Total de Frações / Estoque

6.214 / 4.006

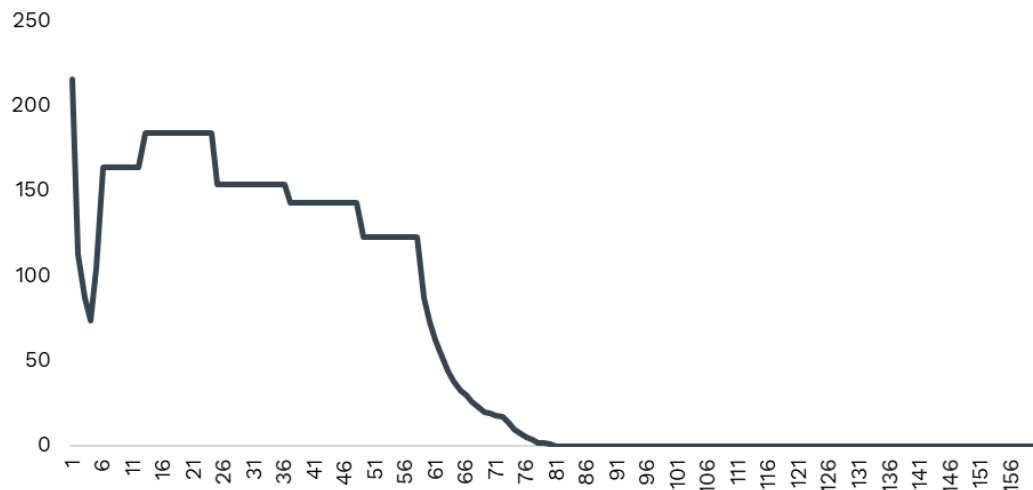
Valor da Fração

R\$ 81.741

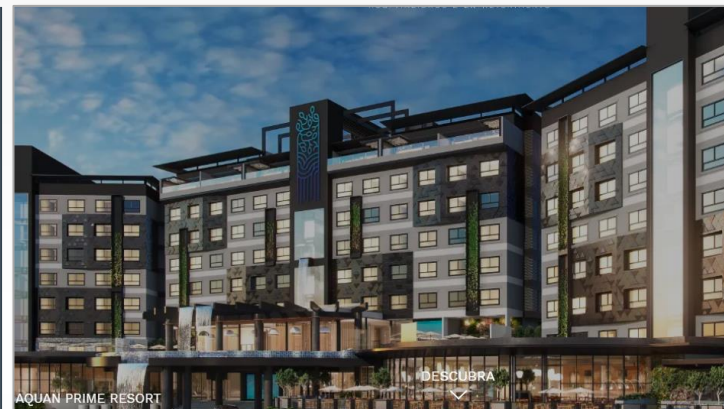
Data de Lançamento

01/01/2019

Cotas Vendidas Mês



*Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de disponíveis.



Informações dos Empreendimentos à Venda

NCR → Namareh Carneiros Resort

Valor Geral de Vendas

R\$ 723.438.560

Receita Bruta

R\$ 827.349.190

Total de Frações

7.358

* Giro

2,44

Valor da Fração

R\$ 98.320

Data de Lançamento

01/04/2021

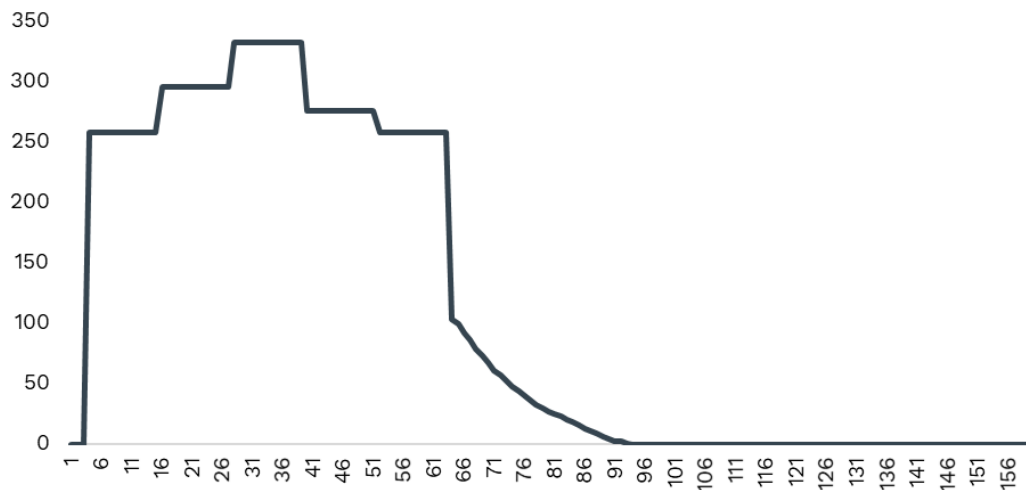
Captação

R\$ 174.809.497

Custo de Obras

R\$ 174.809.497

Cotas Vendidas Mês



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.

Localização



Lançamentos

GPK – Painel de Projetos

Projetos de Resorts em Lançamento

Valor Geral de Vendas

R\$ 6.913.444.193

Total de Frações

75.135

Total de Quartos

4.130

Projetos Lançamento	(%) GPK	Segmento	Localização	Lançamento	Quartos	Frações	Preço Unitário	VG
Namareh Tamandaré Resort	100%	Multipropriedade	Tamandaré-PE	01/01/2024	406	7.358	R\$ 98.320	R\$ 723.438.560
Rio de Janeiro Resort	100%	Multipropriedade	Búzios-RJ	01/08/2026	300	5.460	R\$ 91.329	R\$ 498.656.340
Hydros Fase 1	95%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/09/2021	249	4.532	R\$ 91.329	R\$ 413.903.028
Hydros Fase 2	95%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/01/2023	252	4.586	R\$ 91.329	R\$ 418.834.794
Hydros Fase 3	95%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/10/2024	373	6.789	R\$ 91.329	R\$ 620.032.581
Namareh Foz Fase 1	100%	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	01/12/2022	250	4.550	R\$ 91.329	R\$ 415.546.950
Namareh Foz Fase 2	100%	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	01/01/2025	250	4.550	R\$ 91.329	R\$ 415.546.950
Namareh Foz Fase 3	100%	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	01/01/2027	400	7.280	R\$ 91.329	R\$ 664.875.120
Namareh Arraial do Cabo	100%	Multipropriedade	Arraial do Cabo-RJ	01/07/2022	500	9.100	R\$ 91.329	R\$ 831.093.900
Namareh Praia do Forte Fase 1	100%	Multipropriedade	Praia do Forte-BA	01/12/2022	250	4.550	R\$ 91.329	R\$ 415.546.950
Namareh Praia do Forte Fase 2	100%	Multipropriedade	Praia do Forte-BA	01/06/2024	250	4.550	R\$ 91.329	R\$ 415.546.950
Namareh Praia do Forte Fase 3	100%	Multipropriedade	Praia do Forte-BA	01/01/2026	250	4.550	R\$ 91.329	R\$ 415.546.950
Bento Gonçalves Buona Vitta Resort	100%	Multipropriedade	Bento Gonçalves-RS	01/11/2023	400	7.280	R\$ 91.329	R\$ 664.875.120



Lançamentos

GPK – Painel de Projetos

Condição Comercial

Projetos Lançamento	% Entrada	Parcelas Totais	Curva de Comissionamento											Total
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Namareh Tamandaré Resort	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Rio de Janeiro Resort	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Hydros Fase 1	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Hydros Fase 2	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Hydros Fase 3	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Foz Fase 1	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Foz Fase 2	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Foz Fase 3	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Arraial do Cabo	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Praia do Forte Fase 1	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Praia do Forte Fase 2	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Namareh Praia do Forte Fase 3	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Bento Gonçalves Buona Vitta Resort	4%	85	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%

* Detalhamento da projeção das despesas com comissionamento conforme curva descrita acima por projetos no sessão de projeções financeiras.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

NTR → Namareh Tamandaré Resort

Valor Geral de Vendas

R\$ 723.438.560

Receita Bruta

R\$ 830.331.502

Total de Frações

7.358

* Giro

2,47

Valor da Fração

R\$ 98.320

Data de Lançamento

01/01/2024

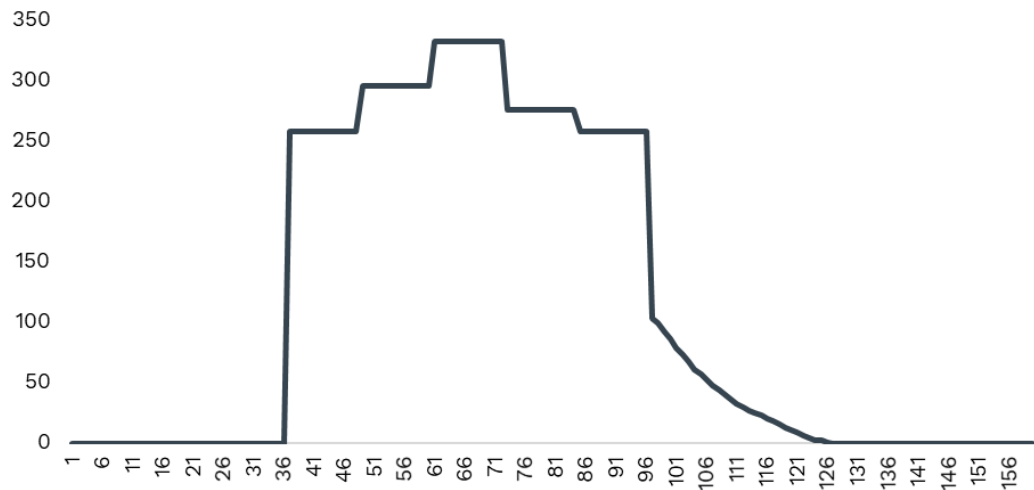
Captação

R\$ 143.153.261

Custo de Obras

R\$ 143.153.261

Cotas Vendidas Mês



Localização



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

RJR → Rio de Janeiro Resort

Valor Geral de Vendas

R\$ 498.656.340

Receita Bruta

R\$ 569.401.871

Total de Frações

5.460

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/08/2026

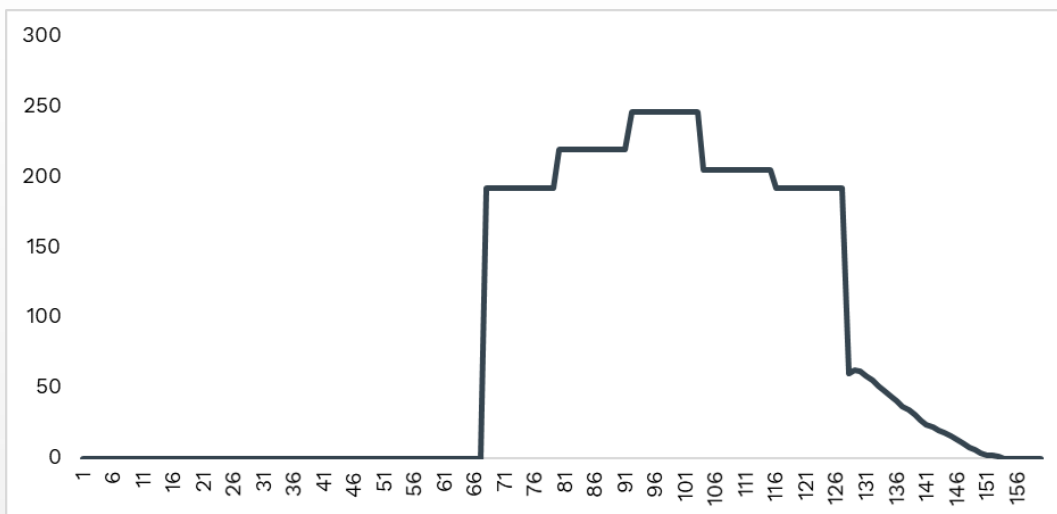
Captação

R\$ 95.970.000

Custo de Obras

R\$ 95.970.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Búzios,
Rio de Janeiro

* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

GHY 1 → Hydros Resort Fase 1

Valor Geral de Vendas

R\$ 413.903.028

Receita Bruta

R\$ 473.483.980

Total de Frações

4.532

* Giro

2,47

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/09/2021

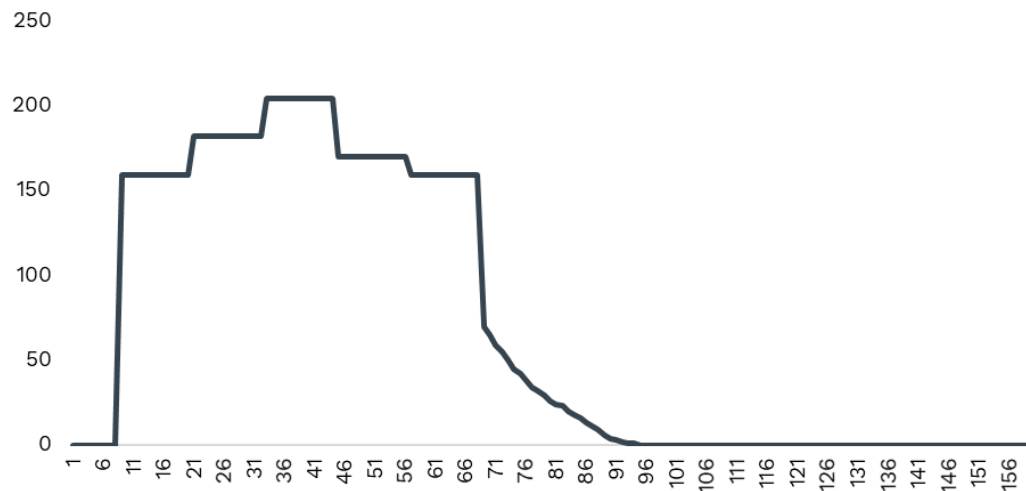
Captação

R\$ 166.014.744

Custo de Obras

R\$ 166.014.744

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Gramado,
Rio Grande do Sul

* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

GHY 2 → Hydros Resort Fase 2

Valor Geral de Vendas

R\$ 413.903.028

Receita Bruta

R\$ 478.783.150

Total de Frações

4.586

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/01/2023

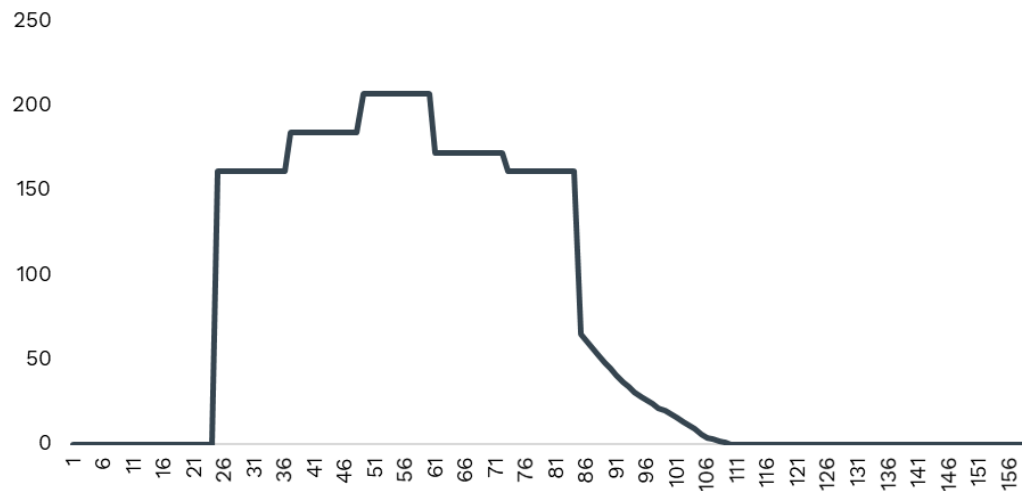
Captação

R\$ 112.568.206

Custo de Obras

R\$ 112.568.206

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Gramado,
Rio Grande do Sul

* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

GHY 3 → Hydros Resort Fase 3

Valor Geral de Vendas

R\$ 620.032.581

Receita Bruta

R\$ 713.733.526

Total de Frações

6.789

* Giro

2,49

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/10/2024

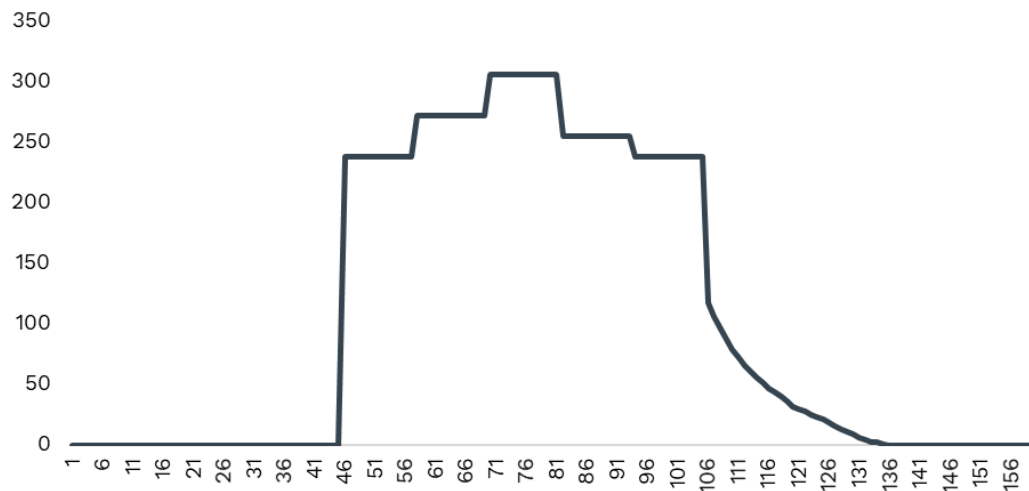
Captação

R\$ 80.714.714

Custo de Obras

R\$ 80.714.714

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Gramado,
Rio Grande do Sul

* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

FIR 1 → Namareh Foz do Iguaçu Resort 1

Valor Geral de Vendas

R\$ 415.546.950

Receita Bruta

R\$ 475.044.401

Total de Frações

4.550

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/12/2022

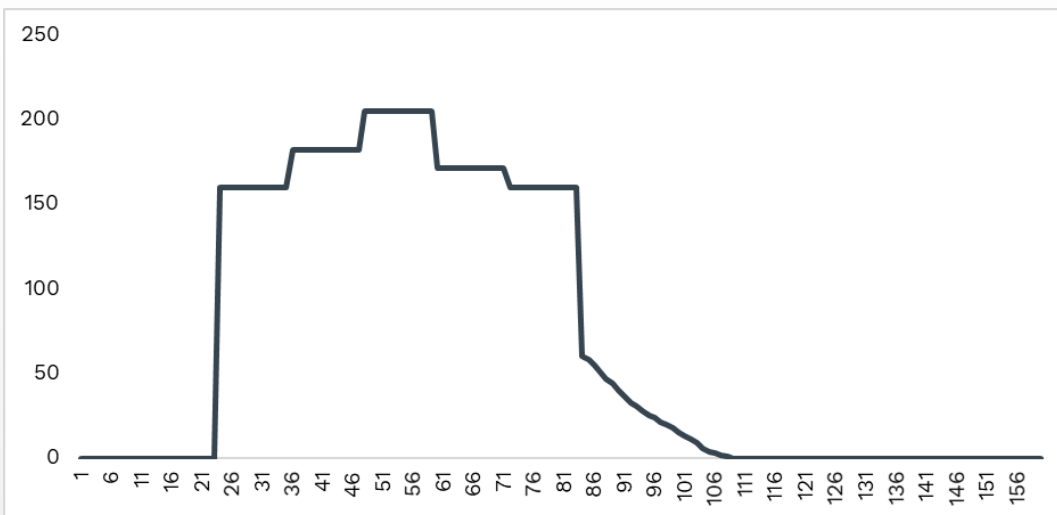
Captação

R\$ 82.775.000

Custo de Obras

R\$ 82.775.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

FIR 2 → Namareh Foz do Iguaçu Resort 2

Valor Geral de Vendas

R\$ 415.546.950

Receita Bruta

R\$ 475.044.401

Total de Frações

4.550

* Giro

2,48

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/01/2025

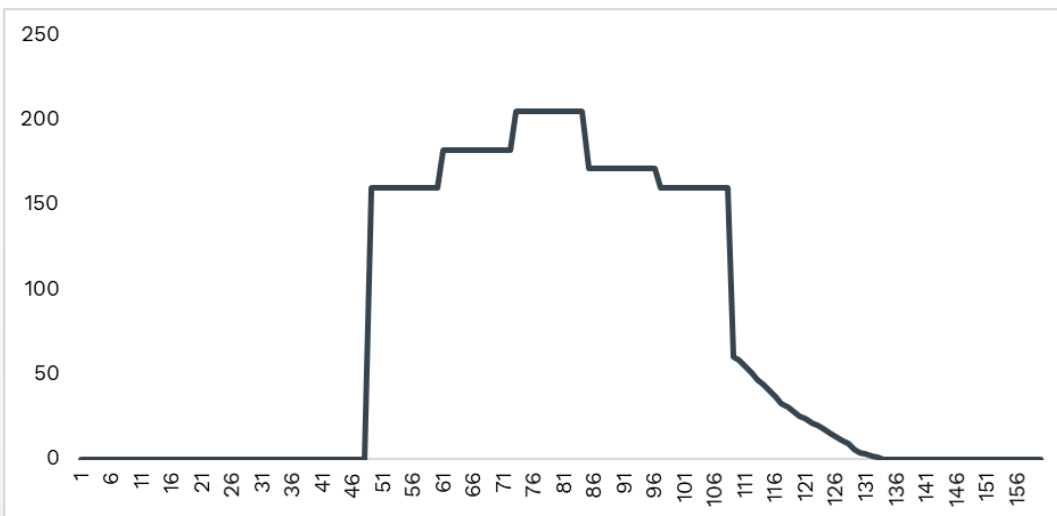
Captação

R\$ 77.175.000

Custo de Obras

R\$ 77.175.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Foz do Iguaçu,
Paraná

* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

FIR 3 → Namareh Foz do Iguaçu Resort 3

Valor Geral de Vendas

R\$ 664.875.120

Receita Bruta

R\$ 763.560.019

Total de Frações

7.280

* Giro

2,48

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/01/2027

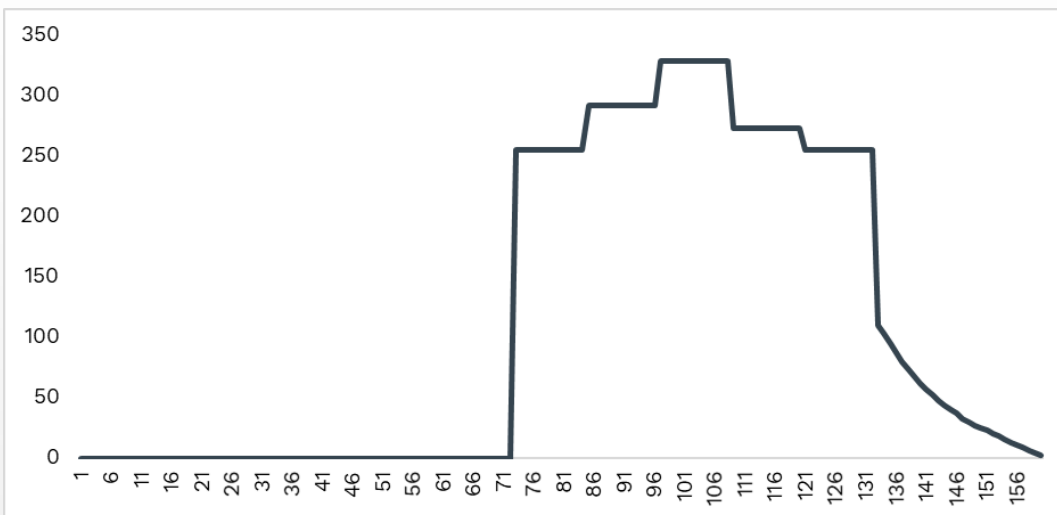
Captação

R\$ 77.175.000

Custo de Obras

R\$ 77.175.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Foz do Iguaçu,
Paraná

* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

NAR → Namareh Arraial do Cabo Resort

Valor Geral de Vendas

R\$ 831.093.900

Receita Bruta

R\$ 959.251.972

Total de Frações

9.100

* Giro

2,50

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/07/2022

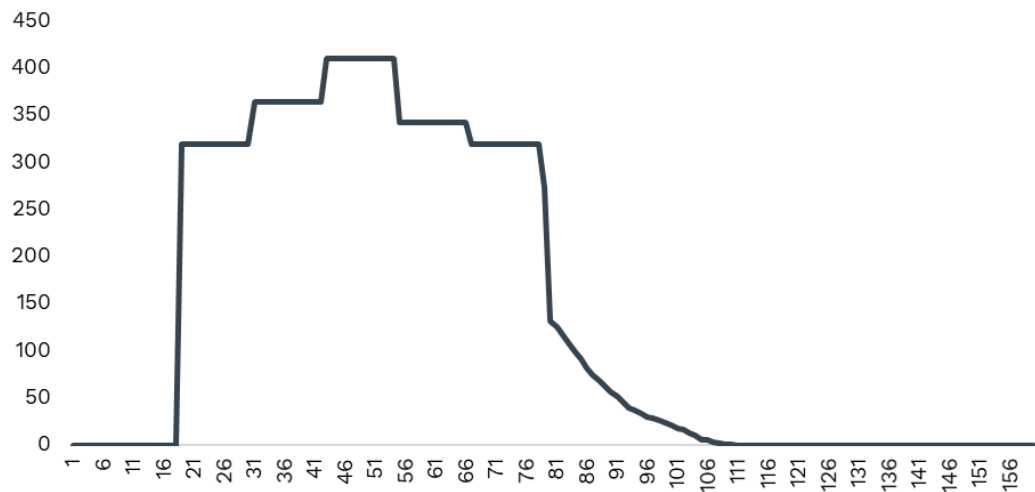
Captação

R\$ 159.950.000

Custo de Obras

R\$ 159.950.000

Cotas Vendidas Mês



* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.

Localização



• Arraial do Cabo,
Rio de Janeiro



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

NPR 1 → Namareh Praia do Forte Resort 1

Valor Geral de Vendas

R\$ 415.546.950

Receita Bruta

R\$ 475.044.401

Total de Frações

4.550

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/12/2022

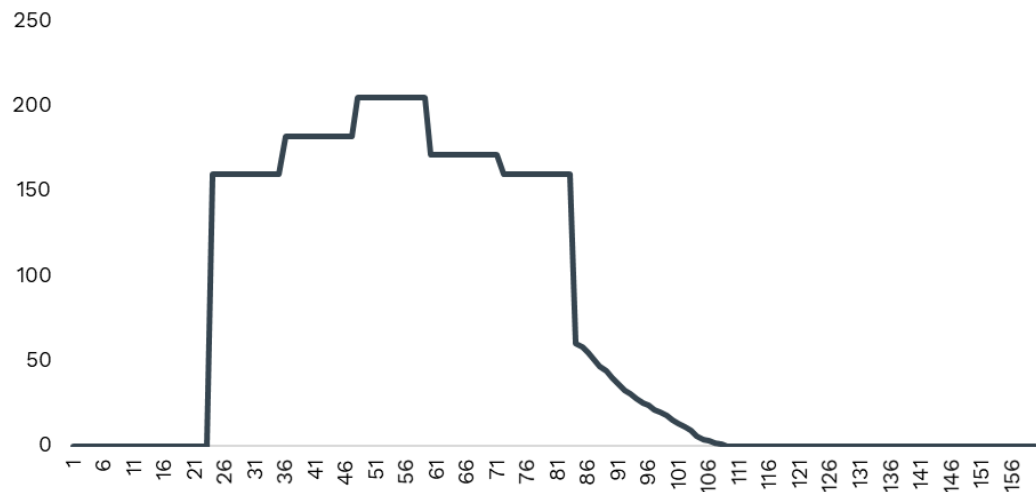
Captação

R\$ 85.575.000

Custo de Obras

R\$ 85.575.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



* Total de vendas superior ao numero lançado devido as desistência ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

NPR 2 → Namareh Praia do Forte Resort 2

Valor Geral de Vendas

R\$ 415.546.950

Receita Bruta

R\$ 475.044.401

Total de Frações

4.550

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/06/2024

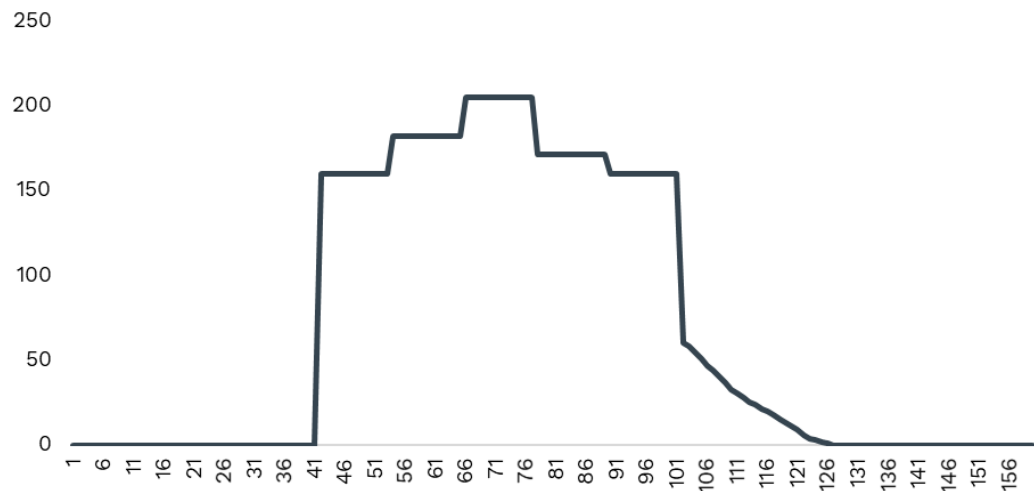
Captação

R\$ 77.175.000

Custo de Obras

R\$ 77.175.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

NPR 3 → Namareh Praia do Forte Resort 3

Valor Geral de Vendas

R\$ 415.546.950

Receita Bruta

R\$ 475.044.401

Total de Frações

4.550

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/01/2026

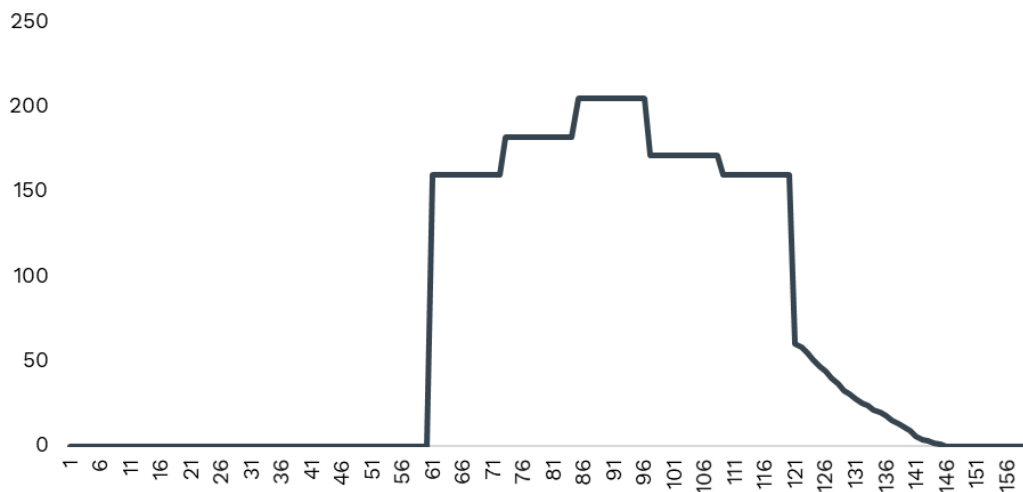
Captação

R\$ 77.175.000

Custo de Obras

R\$ 77.175.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Informações dos Empreendimentos Lançamentos

BBR → Bento Gonçalves Buona Vitta Resort

Valor Geral de Vendas

R\$ 591.811.920

Receita Bruta

R\$ 677.831.835

Total de Frações

6.480

* Giro

2,47

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/11/2023

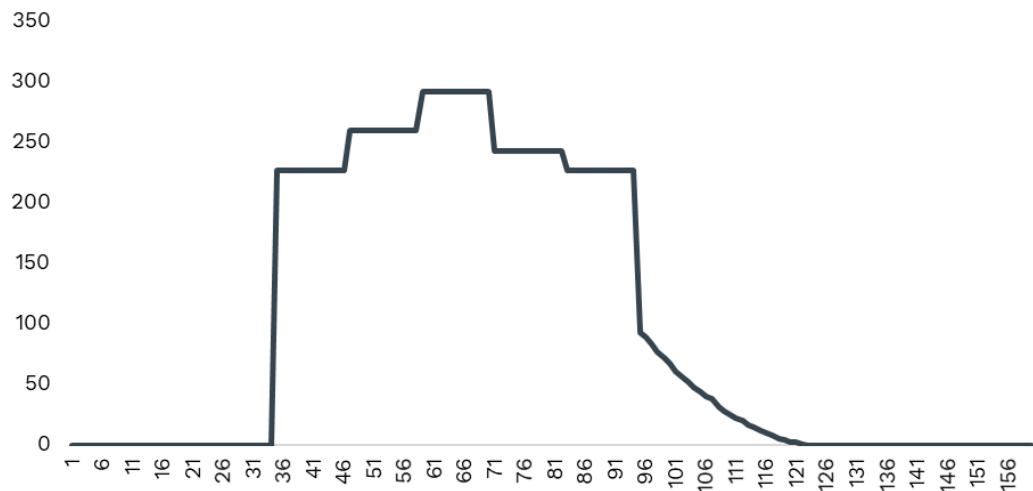
Captação

R\$ 127.960.000

Custo de Obras

R\$ 127.960.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Bento Gonçalves,
Rio Grande do Sul

* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Vilas de Luxo

GPK – Painel de Projetos

Projetos de Vilas de Luxo em Lançamento

Valor Geral de Vendas

R\$ 1.935.063.000

Total de Frações

19.370

Total de Quartos

745

Projeto Vilas de Luxo	(%) GPK	Segmento	Localização	Lançamento	Quartos	Frações	Preço Unitário	VG
Búzios Vila de Luxo	100%	Multipropriedade	Buzios-RJ	01/08/2021	165	4.290	R\$ 99.900	R\$ 428.571.000
Praia do Forte Vilas de Luxo	100%	Multipropriedade	Praia do Forte-BA	01/07/2022	200	5.200	R\$ 99.900	R\$ 519.480.000
Bento Gonçalves Vilas de Luxo	100%	Multipropriedade	Bento Gonçalves-RS	01/02/2022	200	5.200	R\$ 99.900	R\$ 519.480.000
Gramado Vilas de Luxo	100%	Multipropriedade	Gramado-RS	01/05/2022	180	4.680	R\$ 99.900	R\$ 467.532.000

Condição Comercial

Projeto Vilas de Luxo	% Entrada	Parcelas Totais	Curva de Comissionamento											Total
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Búzios Vila de Luxo	7%	60	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Praia do Forte Vilas de Luxo	7%	60	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Bento Gonçalves Vilas de Luxo	7%	60	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%
Gramado Vilas de Luxo	7%	60	5,20%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	13,00%

* Detalhamento da projeção das despesas com comissionamento conforme curva descrita acima por projetos no sessão de projeções financeiras.



Informações dos Empreendimentos Vilas de Luxo

BVL → Búzios Vila de Luxo

Valor Geral de Vendas

R\$ 664.875.120

Receita Bruta

R\$ 522.061.958

Total de Frações

7.280

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 91.329

Data de Lançamento

01/08/2021

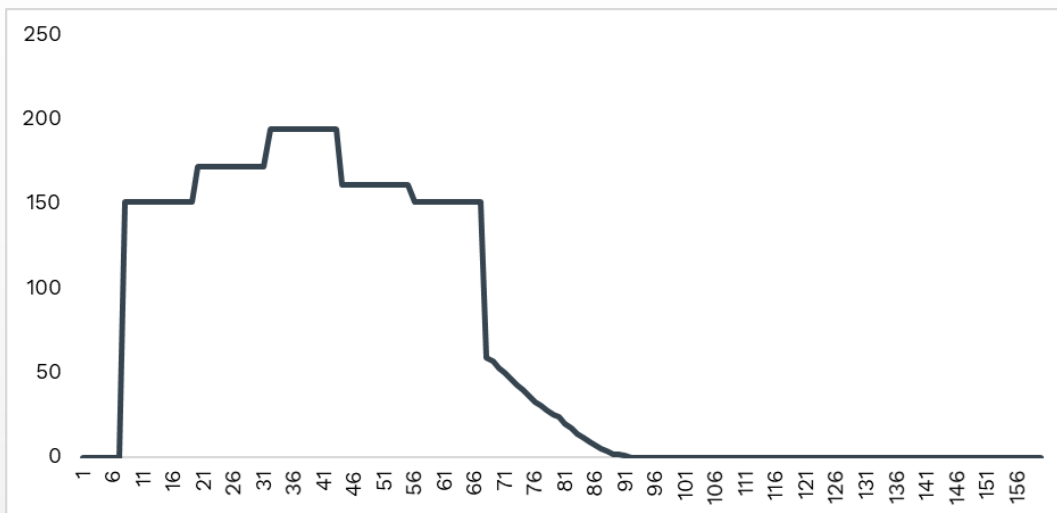
Captação

R\$ 88.938.705

Custo de Obras

R\$ 88.938.705

Cotas Vendidas Mês



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.

Localização



Informações dos Empreendimentos Vilas de Luxo

PFV → Praia do Forte Vilas de Luxo

Valor Geral de Vendas

R\$ 519.480.000

Receita Bruta

R\$ 631.609.436

Total de Frações

5.200

* Giro

2,45

Valor da Fração

R\$ 99.900

Data de Lançamento

01/07/2022

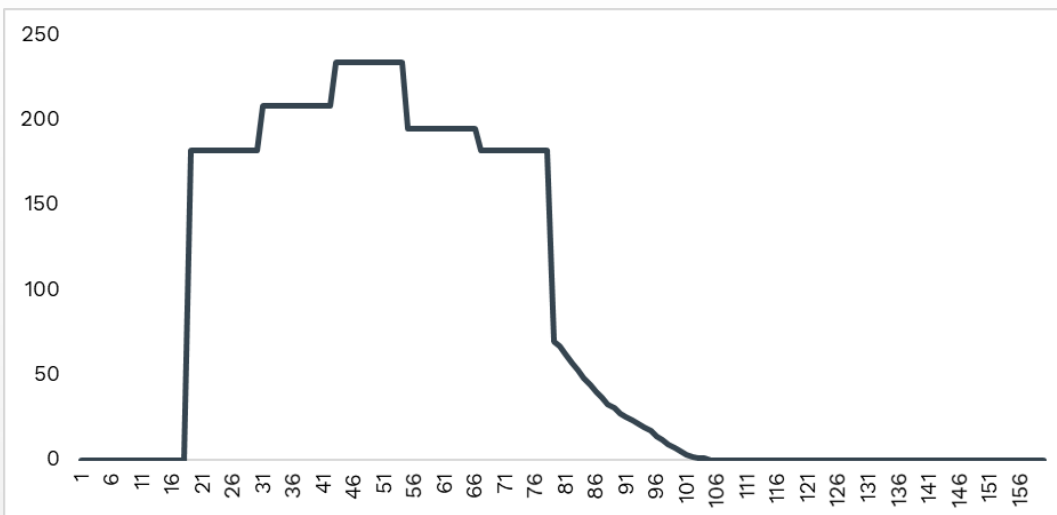
Captação

R\$ 98.700.000

Custo de Obras

R\$ 98.700.000

Cotas Vendidas Mês



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.

Localização



Informações dos Empreendimentos Vilas de Luxo

BGV → Bento Gonçalves Vilas de Luxo

Valor Geral de Vendas

R\$ 462.337.200

Receita Bruta

R\$ 563.354.404

Total de Frações

4.628

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 99.900

Data de Lançamento

01/02/2022

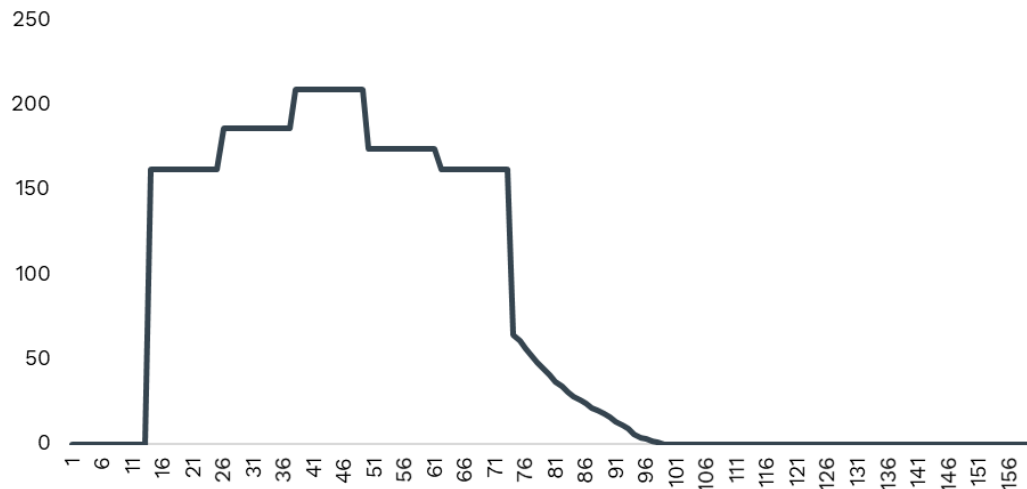
Captação

R\$ 98.700.000

Custo de Obras

R\$ 98.700.000

Cotas Vendidas Mês



* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.

Localização



• Bento Gonçalves,
Rio Grande do Sul



Informações dos Empreendimentos Vilas de Luxo

GVL → Gramado Vilas de Luxo

Valor Geral de Vendas

R\$ 467.532.000

Receita Bruta

R\$ 569.364.913

Total de Frações

4.680

* Giro

2,46

Valor da Fração

R\$ 99.900

Data de Lançamento

01/05/2022

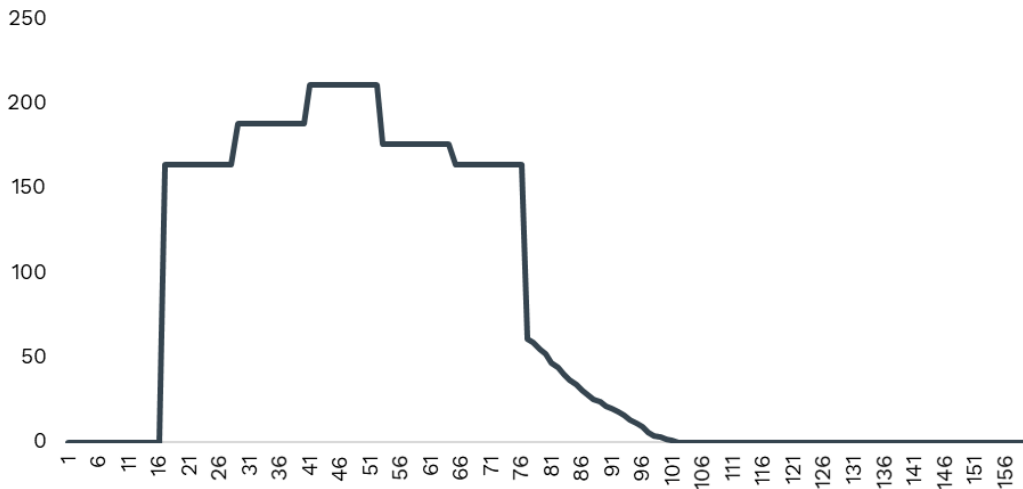
Captação

R\$ 103.830.000

Custo de Obras

R\$ 103.830.000

Cotas Vendidas Mês



Localização



• Gramado,
Rio Grande do Sul

* Total de vendas superior ao número lançado devido às desistências ocasionando uma rotatividade das cotas.



Índice

I. Escopo do Laudo de Avaliação

II. Informações da Empresa

III. Empreendimentos

IV. Projeções Financeiras

V. Avaliação da Empresa



Premissas Financeiras

GPK

Premissas - Receita

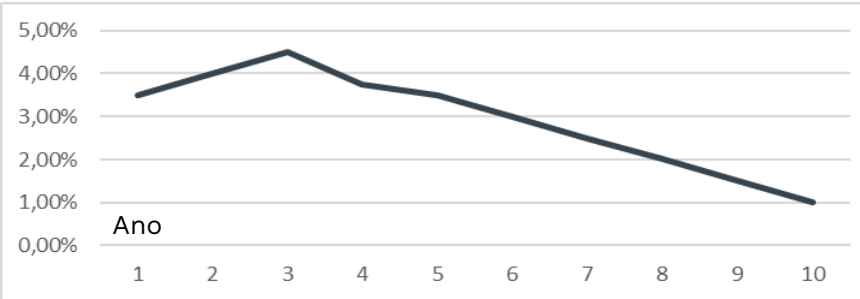
- Receita de frações vendidas – Velocidade sobre o total (VST).
- Receita de frações devolvidas – Matriz de devolução.

Detalhamento

Para a projeção da receita da GPK, proveniente da vendas das frações imobiliárias, foi considerada uma modelagem de vendas dobre o total de frações do projeto. A curva para a projeção foi derivada a partir do histórico de vendas dos empreendimentos passados e validada com empresa.

O giro, determinado pela devolução e revenda das frações, utilizou a matriz descrita abaixo, atrelando-a curva de venda e o tempo em qual foi efetuada a venda.

Vendas Sobre o Total (% por Ano)



Matriz de Devolução (% por Ano)

Devoluções	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano	1	7,00%	14,00%	8,00%	7,00%	6,00%	5,00%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%	1,50%
	2	7,00%	14,00%	8,00%	7,00%	6,00%	5,00%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%	1,50%
	3	7,00%	14,00%	8,00%	7,00%	6,00%	5,00%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%	1,50%
	4	5,25%	8,75%	5,00%	4,38%	3,75%	3,13%	2,50%	2,19%	1,88%	1,56%	1,25%	0,94%
	5	4,20%	7,00%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%	1,75%	1,50%	1,25%	1,00%	0,75%
	6	3,50%	5,83%	3,33%	2,92%	2,50%	2,08%	1,67%	1,46%	1,25%	1,04%	0,83%	0,63%
	7	3,00%	5,00%	2,86%	2,50%	2,14%	1,79%	1,43%	1,25%	1,07%	0,89%	0,71%	0,54%
	8	2,63%	4,38%	2,50%	2,19%	1,88%	1,56%	1,25%	1,09%	0,94%	0,78%	0,63%	0,47%



Premissas Financeiras

GPK

Premissas - Despesas

- Custos, em reais, referentes a cada venda efetuada. Boleto refere a taxa para gera-los, por parcela ativa. Taxa do cartão de crédito sendo a porcentagem do valor da entrada. Associação RCI ocorre após 3 meses pago por cada nova fração ativa na data. Custo com o bocal de vendas ("Kit FDI") por venda efetuada. Pós Vendas por fração vendida ativa, presente somente no contrato dos antigos projetos.

Projetos Operacionais	Boleto	C. Crédito	Associação RCI	Kit FDI	Pós Vendas
Gramado Termas	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	R\$ 19,00
Gramado Exclusive	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Gramado BV	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Gramado Buona Vitta	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Aquan	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	R\$ 19,00
Namareh Carneiros Resort	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Projetos Lançamento	Boleto	C. Crédito	Associação RCI	Kit FDI	Pós Vendas
Namareh Tamandaré Resort	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Rio de Janeiro Resort	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Hydros Fase 1	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Hydros Fase 2	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Hydros Fase 3	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Foz Fase 1	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Foz Fase 2	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Foz Fase 3	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Arraial do Cabo	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Praia do Forte Fase 1	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Praia do Forte Fase 2	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Namareh Praia do Forte Fase 3	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Bento Gonçalves Buona Vitta Resort	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Projeto Vilas de Luxo	Boleto	C. Crédito	Associação RCI	Kit FDI	Pós Vendas
Búzios Vila de Luxo	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Praia do Forte Vilas de Luxo	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Bento Gonçalves Vilas de Luxo	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-
Gramado Vilas de Luxo	R\$ 1,20	2,20%	R\$ 569,00	R\$ 90,00	-

* Despesa com comercialização e devolução seguem as curvas descritas nos critérios comerciais. Sendo comissionamento específico para cada projeto, referente porcentagem do VGV de cada fração vendida. Despesa com obra (custo de construção de cada empreendimento) descrito em cada projeto.



Premissas Financeiras

GPk - Premissas Alavancagem

Projetos Operacionais	Alavancagem	Taxa	Prazo	Carteira	Carência	Tranche			Meses
						1	2	3	
Namareh Carneiros Resort	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Projetos Lançamento	Alavancagem	Taxa	Prazo	Carteira	Carência	1	2	3	Meses
Namareh Tamandaré Resort	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Rio de Janeiro Resort	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Hydros Fase 1	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Hydros Fase 2	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Hydros Fase 3	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Foz Fase 1	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Foz Fase 2	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Foz Fase 3	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Arraial do Cabo	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Praia do Forte Fase 1	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Praia do Forte Fase 2	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Namareh Praia do Forte Fase 3	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Bento Gonçalves Buona Vitta Resort	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Projeto Vilas de Luxo	Alavancagem	Taxa	Prazo	Carteira	Carência	1	2	3	Meses
Búzios Vila de Luxo	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Praia do Forte Vilas de Luxo	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Bento Gonçalves Vilas de Luxo	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12
Gramado Vilas de Luxo	100%	11,50%	72	12	12	40,00%	40,00%	20,00%	12

Descritivo

- Custo da dívida sendo IPCA+Taxa.
- Alavancagem sendo referente a porcentagem do custo de obra.
- Prazo sendo a duração em meses do CRI após o início do pagamento da amortização.
- Carteira sendo o número de meses após o lançamento para gerar a captação de recurso.
- Tranche sendo a descrição dos desembolsos da captação modelada em 3 pagamentos.
- Meses sendo a distância em meses entre os pagamentos das tranches.

Projeções Financeiras

GPK – Caixa

DRE Caixa	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2040
Receita Bruta	288.923.005	441.851.759	611.579.467	783.285.331	971.678.502	1.159.371.306	1.303.225.966	1.330.186.833	5.685.975.999
(-) Deduções									
(-) PIS	(1.322.131)	(1.634.852)	(2.262.844)	(2.898.156)	(3.595.210)	(4.289.674)	(4.821.936)	(4.921.691)	(21.038.111)
(-) COFINS	(6.110.389)	(7.555.665)	(10.458.009)	(13.394.179)	(16.615.702)	(19.825.249)	(22.285.164)	(22.746.195)	(97.230.190)
Receita Líquida	281.490.485	432.661.243	598.858.614	766.992.996	951.467.590	1.135.256.383	1.276.118.866	1.302.518.947	5.567.707.698
(-) Despesas com Cartão de Crédito	(779.371)	(1.967.471)	(2.894.431)	(3.661.716)	(4.119.000)	(3.924.213)	(3.022.303)	(1.919.080)	(1.978.058)
(-) Devolução de Vendas	(33.283.076)	(29.016.854)	(62.876.132)	(102.240.386)	(127.097.692)	(131.755.377)	(121.984.044)	(90.327.553)	(111.088.766)
(-) Custos dos imóveis vendidos (Obra)	(112.197.669)	(151.367.476)	(207.364.575)	(272.613.113)	(375.753.894)	(462.879.283)	(185.015.648)	(156.940.000)	(187.325.833)
Resultado Operacional Bruto	135.230.369	250.309.442	325.723.477	388.477.781	444.497.004	536.697.510	966.096.871	1.053.332.314	5.267.315.042
(-) Despesas	(116.536.122)	(211.157.339)	(337.343.341)	(448.202.459)	(551.561.382)	(566.252.592)	(505.890.686)	(364.503.740)	(478.291.416)
Resultado Operacional / EBITDA	18.694.247	39.152.103	(11.619.864)	(59.724.678)	(107.064.378)	(29.555.081)	460.206.185	688.828.573	4.789.023.626
(-) Pagamento de Juros	(46.807.390)	(40.522.024)	(56.436.488)	(83.641.632)	(102.988.602)	(109.770.324)	(98.293.459)	(74.250.818)	(87.348.523)
(-) IR/CSLL	(3.842.747)	(8.483.554)	(11.742.326)	(15.039.078)	(18.656.227)	(22.259.929)	(25.021.939)	(25.539.587)	(109.170.739)
Lucro Líquido	(31.955.890)	(9.853.475)	(79.798.678)	(158.405.388)	(228.709.208)	(161.585.335)	336.890.788	589.038.168	4.592.504.364
Fluxo de Caixa Operacional (com serviço da dívida SPEs)	(28.963.185)	(17.323.895)	(109.538.526)	(206.683.848)	(273.836.902)	(205.154.288)	289.228.538	544.133.864	4.491.347.002
(+) Captação de Dívidas - SPEs	74.766.652	167.592.051	410.356.353	425.044.094	338.668.814	227.522.855	190.399.448	100.128.000	34.629.000
(-) Amortização de Dívidas - SPEs	(80.105.489)	(76.568.538)	(109.702.039)	(178.316.848)	(227.278.545)	(282.554.776)	(334.156.257)	(330.080.078)	(577.472.943)
(+) Captação de Dívidas - Holding	125.000.000	--	--	--	--	--	--	--	--
(-) Amortização de Dívidas - Holding	--	--	(15.299.000)	(39.294.000)	(43.224.000)	(27.183.000)	--	--	--
(-) Pagamento de Juros	(3.907.329)	(11.961.216)	(11.719.160)	(8.803.551)	(4.874.126)	(873.936)	--	--	--
Fluxo de Caixa Livre ao Acionista	86.790.649	61.738.402	164.097.627	(8.054.153)	(210.544.758)	(288.243.145)	145.471.729	314.181.787	3.948.503.059

*Projeções por regime caixa.

* Lucro Líquido referente a totalidade dos projetos.

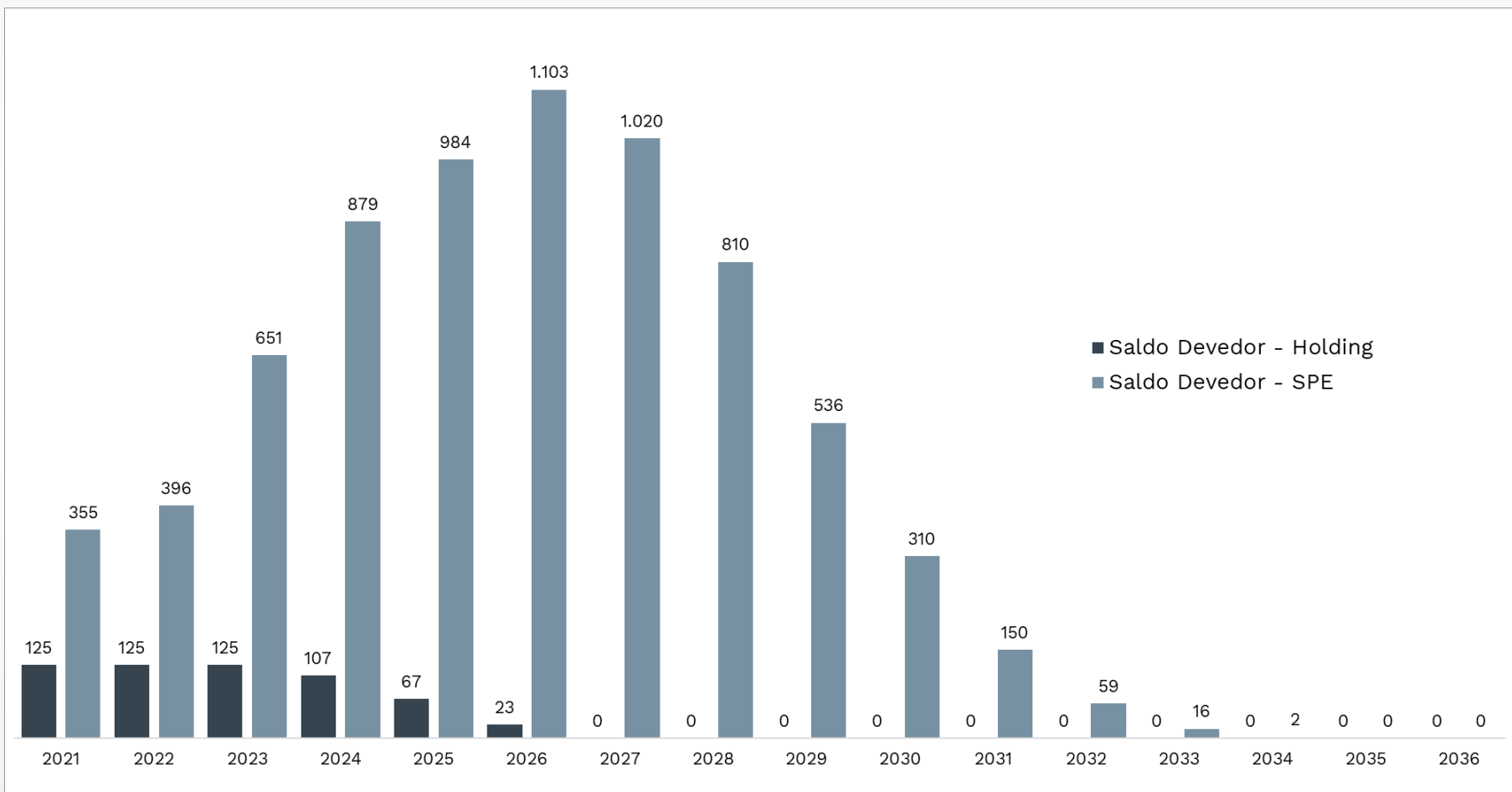
* Fluxo de Caixa Livre ao Acionista proporcional a participação financeira da GPK nos projetos.



Projeções Financeiras

GPK – Projeção do Endividamento SPE e Holding

Endividamento Consolidado ('000.000 R\$)



Índice

I. Escopo do Laudo de Avaliação

II. Informações da Empresa

III. Pesquisa de Mercado

IV. Projeções Financeiras

V. Avaliação da Empresa



Avaliação da Empresa

Risco da Operação – Cálculo da Taxa de Desconto

✓ Para o cálculo do custo de capital próprio (Ke), o modelo *CAPM* (*Capital Asset Pricing Model*) foi adotado. O Ke é uma estimativa do risco envolvido no investimento em uma empresa e deve ser interpretado como o retorno mínimo esperado por um acionista ao alocar seu capital na mesma.

$$Ke = Rf + \beta * (Rm - Rf) + Rs + Rc$$

Ke : Custo do capital próprio

Rf : Retorno em investimento livre de risco nos EUA

Rm : Média de retorno esperada sobre o Mercado de ações nos EUA

$Rm - Rf$: Prêmio de risco de mercado

β : Beta estimado para empresas do setor de Hotel/Gaming

Rs : Fator de risco adicional pelo tamanho da empresa (Risco Tamanho)

Rc : Risco adicional pelo negócio operar no Brasil (Risco País)

✓ O $WACC^2$ é determinado pelo peso médio do custo do capital próprio e do custo da dívida da Empresa. Tais custos são ponderados pelo respectivo capital próprio e dívida na estrutura do capital da Empresa, de acordo com a seguinte fórmula:

$$WACC = \left(\frac{E}{E + D} \right) * Ke + \left(\frac{D}{E + D} \right) * Kd$$

D : Valor da dívida total do negócio

E : Valor das cotas para os acionistas

Ke : Custo do capital próprio

Kd : Custo da Dívida



Avaliação da Empresa

Introdução - Modelo de Fluxo de Caixa Descontado

- ✓ O modelo de Fluxo de Caixa Descontado (FCD) parte do seguinte princípio: a empresa vale sua geração de caixa futura;
- ✓ Portanto, no modelo de avaliação por FCD, foram analisadas todas as premissas macroeconômicas, de mercado e operacionais da empresa para determinar seus resultados futuros;
- ✓ Devido ao fato de o dinheiro ter valor no tempo, ou seja, receber uma quantia hoje tem mais valor do que receber o mesmo montante em um ano, esses resultados futuros são trazidos a valor presente de acordo com o risco associado à empresa.



Avaliação da Empresa

Índices Utilizados para o Cálculo do Custo de Capital Próprio

Índice	Fonte
Risk Free - R_f (Ativo Livre de Risco) – O cálculo do <i>CAPM</i> parte da premissa de que o risco do ativo a ser calculado deve ser superior ao risco de um ativo livre de risco. Como não existe no mercado nenhum ativo livre de risco, usa-se como base o risco do título de 10 anos do governo americano (sem pagamento de cupom), considerado o de menor risco disponível.	Tesouro Direto – Taxa do título nacional IPCA+55.
Market Risk - R_m (Risco de Mercado) – É o risco associado ao investimento em ações (empresas). O retorno esperado pelo investidor para esse tipo de ativo é calculado a partir do retorno médio das ações em bolsa.	Damodaran – Equity Risk Premium Brasil Julho 2021.
Beta - β – Cada setor da economia possui um determinado risco. A determinação do risco de cada setor é feita a partir da correlação do retorno do setor em relação ao retorno médio do mercado.	Damodaran – Beta desalavancado do setor de <i>Hotel/Gaming</i> .
Country Risk - R_p (Risco País) – Como todos os dados utilizados até agora são do mercado americano, faz-se necessária a adição do risco Brasil.	Damodaran – Risco País para o Brasil.
Risco Tamanho – R_s – Segundo estudos do Ibbotson Associates, existe uma forte correlação entre o tamanho e o risco da empresa, pois empresas menores são mais suscetíveis a erros da administração e mudanças repentinas de mercado.	Ibbotson – Foi considerado uma visão de risco por uma companhia de pequeno porte.



Avaliação Financeira

Avaliação GPK

✓ Abaixo segue o fluxo de caixa para a **Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.**:

Taxa de Desconto

✓ Abaixo as premissas para composição do Custo Capital Próprio (Ke).

(a) Taxa livre de risco (rf)	6,96%
(b) Risco país (rp)	2,52%
(c) Beta desalavancado	0,74
Beta alavancado	1,84
(d) Prêmio de Tamanho (pt)	3,37%
(e) Prêmio de Mercado (pm)	4,38%
Custo do equity (Nominal)	20,91%
(f) Inflação	3,00%
Custo do equity (Real)	17,39%

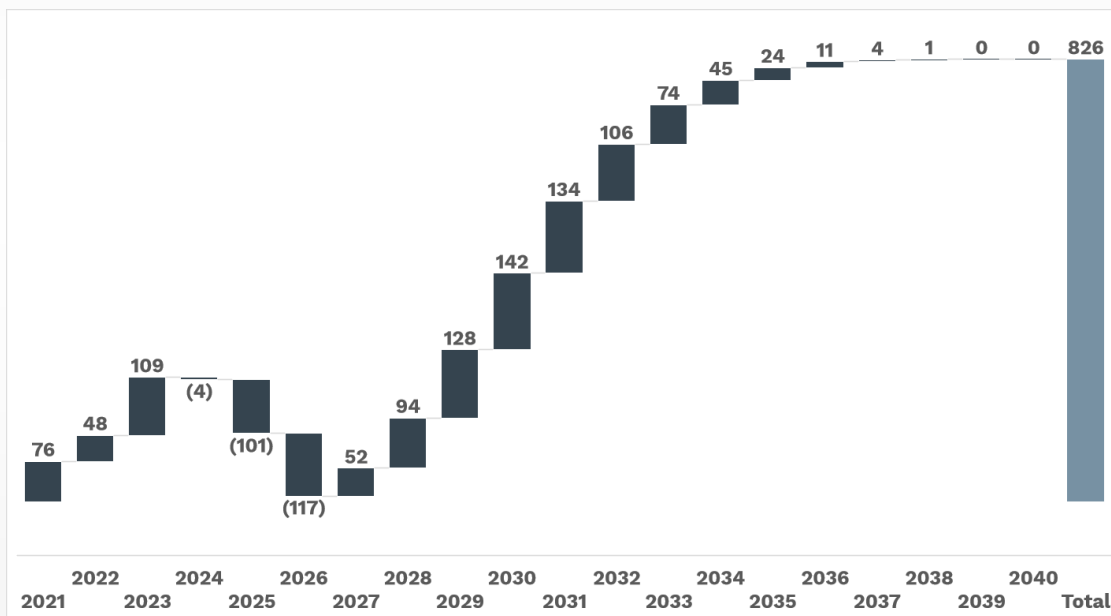
Ke	17,39%
-----------	---------------

Comentários

- (a) Título Tesouro direto IPCA+55
- (b) Risco País Damodaran
- (c) Média 5 anos do beta desalavancado Hotel/Gaming Damodaran
- (d) Premio de Tamanho Duff & Phelps
- (e) ERP Damodaran
- (f) Inflação meta inflação BCB

Fluxo de Caixa Descontado ('000 R\$)

✓ A partir do fluxo de caixa e taxa de desconto, foi calculado o valor da companhia. Os valores dos fluxos de caixa descontados anuais podem ser vistos abaixo:



1 – Não foi considerado potenciais ajustes de dívida líquida ou de ativos/passivos não operacionais.



Avaliação da Empresa

Conclusão

Concluimos que o valor estimado para as cotas da **Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A** é **R\$ 826.409.890** assumindo que a empresa alcance as projeções propostas.

Atenciosamente,



Luis Alberto Mazzarella Martins

Consultor de Valores Mobiliários autorizado pela CVM





Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1327 - 14º
Andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04543-011

www.jkcapital.com.br

