

Fevereiro de 2022

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO


SRVD11 – SERRA VERDE FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 ri@rcap-asset.com.br

 +55 (11) 911.875.472

 /r-cap-asset

 /rcap.asset



SUMÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL	3
ANEXO 1 - MERCADO DE ECONOMIA COMPARTILHADA NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE LAZER	17
ANEXO 2 - MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO	22

Fevereiro de 2022

RELATÓRIO GERENCIAL



CNPJ: 38.082.796/0001-41
TICKER: B3:SRVD11
CÓDIGO ISIN: BRSRVDCTF004
CLASSIFICAÇÃO CVM
 Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Mandato: TVM | **Gestão:** Ativa

PRAZO DE DURAÇÃO
 Indeterminado

PÚBLICO ALVO
 Investidor Qualificado

INÍCIO DO FUNDO
 28/01/2021

GESTOR
 R Capital Asset Management
 Investimentos S.A.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE
 Vórtx DTVM

TAXA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO

PL ou Market Cap.	Taxa
Até R\$ 250 MM	1,25%
De R\$ 250 até 500 MM	1,15%
De R\$ 500 até 750 MM	1,05%
De R\$ 750 até 1.000 MM	0,95%
Acima de R\$ 1.000 MM	0,85%

TAXA DE PERFORMANCE
 Não há.

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS
 5° dia útil de cada mês

PAGAMENTO DE RENDIMENTOS
 10° dia útil de cada mês

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.

Estratégia

Desenvolver e manter um portfólio com projetos em vários estágios de desenvolvimento em parceria com empresas especializadas, de forma a **sempre dispor de projetos que distribuam rendimentos**. O Fundo foi concebido com um modelo de negócio desenhado para investir, via *holding*, capital próprio na compra de terrenos, aprovações de projetos e capital de giro até que cada empreendimento tenha uma carteira de recebíveis que permita financiar o saldo de obra via emissão de dívida ou CRI, possibilitando, dessa forma, a maximização do retorno do investimento.

Comentários do Gestor

No mês de janeiro/22, a expectativa de vendas era alta, influenciada pela temporada de férias e retomada do fluxo turístico. As vendas foram altamente positivas na primeira quinzena do mês. No entanto, nos últimos quinze dias, as vendas foram afetadas pelo aumento de casos de COVID e consequente reflexo no número de viajantes e afastamento de parte da equipe de vendas, refletindo na quantidade de atendimentos realizados. Apesar do resultado de vendas ter sido abaixo da expectativa, se comparadas com janeiro/21, as vendas líquidas de cotas e o VGV líquido apresentaram crescimento de 15%.

Os destaques positivos foram os projetos de Carneiros/PE e Foz do Iguaçu/PR. Os projetos do núcleo de Gramado/RS estão com baixa disponibilidade de estoque e, assim, menor mix de produtos ofertados aos clientes. Para ampliar a oferta dessa praça, está previsto para o mês de março/22, o lançamento do *Hydros*, projeto cuja arquitetura possui inspirações alpinas e asiáticas, que será composto por 249 quartos (fase 1), seis piscinas termais, hidromassagem, ofurôs e SPA.

Atualmente, quatro projetos estão em obras. O mais avançado deles é a fase 2 do *Buona Vitta*, cuja entrega está prevista para o 2ºTri/22 (fotos na página 13). As obras do *Namareh Carneiros* e do *Hydros* estão em fase inicial, que consiste na terraplanagem do terreno.

Para recuperar parte do tempo perdido durante a pandemia, as obras do *Aquan* estão sendo aceleradas, utilizando-se estruturas pré-moldadas, cuja execução é feita fora do canteiro de obra e trazida para montagem final, o que deve propiciar a entrega do projeto dentro do prazo prometido.

No mês de fevereiro/22, foi decidido pela não distribuição de dividendos com intuito de manter um melhor equilíbrio de caixa, com alocação de capital no desenvolvimento de novos projetos e reserva para o caso de não retomada das vendas como orçado.

Snapshot

Valor da Cota Patrimonial R\$ 1,19	Patrimônio Líquido R\$ 114.261.426,47	Valor da Cota Patrimonial Ajustada R\$ 9,43	Patrimônio Líquido Ajustado R\$ 907.603.969,81
Quantidade de Cotas 96.286.020,69	Rendimento R\$ -/cota	Quantidade de Cotistas 48	

Retorno do Fundo

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota ¹	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Variação da Cota (Mensal)	Retorno Total
mar/21	0,000	1,00	0,00%	0,00%	-0,12%	-0,12%
abr/21	0,000	1,00	0,00%	0,00%	-0,10%	-0,10%
mai/21	0,000	0,99	0,00%	0,00%	-0,12%	-0,12%
jun/21	0,004	1,28	0,28%	3,43%	28,68%	29,04%
jul/21	0,005	1,28	0,39%	4,80%	-0,11%	0,28%
ago/21	0,125	8,45	1,47%	19,20%	561,52%	571,27%
set/21	0,130	8,45	1,54%	20,10%	-0,02%	1,52%
out/21	0,125	8,32	1,50%	19,59%	-1,55%	-0,08%
nov/21	0,000	8,20	0,00%	0,00%	-1,52%	-1,52%
dez/21	0,125	8,19	1,53%	19,92%	-0,02%	1,50%
jan/22	0,098	9,52	1,03%	13,07%	16,25%	17,44%
fev/22	0,000	9,43	0,00%	0,00%	-1,04%	-1,04%
	0,611		7,74%		601,84%	656,17%

Notas:

(1) Cota Patrimonial até jul/21, Cota Patrimonial Ajustada a partir de ago/21.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

<i>R\$ mil</i>	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	2022
Total de receitas	401	347	13.136	12.500	12.527	24	12.511	51.445	10.043	40	10.083
Receita de <i>Equities</i>	400	347	13.136	12.500	12.500	-	12.500	51.383	10.000	-	10.000
Outras Receitas	1	-	-	-	27	24	11	62	43	40	83
Despesas	(107)	(115)	(188)	(148)	(163)	(134)	(152)	(1.432)	(155)	(153)	(308)
Resultado	294	232	12.948	12.352	12.363	(110)	12.359	50.013	9.888	(112)	9.776
Reserva de Lucros	(53)	(249)	948	(165)	328	(110)	323	596	355	(112)	243
Distribuição	347	481	12.000	12.517	12.036	-	12.036	49.417	9.532	-	9.532
Distribuição/cota	0,004	0,005	0,125	0,130	0,125	-	0,125	0,513	0,098	-	-
Dividend Yield¹	0,36%	0,39%	1,47%	1,54%	1,50%	-	1,53%	6,79%	1,03%	-	1,03%

Notas:

(1) Sobre a cota patrimonial ajustada pela reavaliação realizada em 02/08/2021.

Pipeline

Status	Nome do Projeto / Local	Lançamento	Participação (%)	Entrega	Unidades	VGv (R\$ MM)
<i>Operação</i>	Gramado Termas	2014	50,0%	Entregue	464	543
	Gramado Exclusive	2015	78,3%	Entregue	187	235
	Bella Gramado	2016	100,0%	Entregue	262	311
<i>Vendas e / ou Obras</i>	Gramado Buona Vitta (Fase 1 e Fase 2)	2016	86,2%	Fase 1 - Entregue / Fase 2 - 2022	583	876
	Aquan	2019	100,0%	2023	362	481
	Namareh Carneiros Resort	2021	99,9%	2025	406	715
	Hydros Fase 1	2022	95,0%	2025	249	442
<i>Projeto / Licenciamento</i>	Rio Grande do Sul	2022	100,0%	2026	200	532
	Rio Grande do Sul	2023	95,0%	2026	252	448
	Pernambuco	2024	99,9%	2028	406	716
	Rio Grande do Sul	2024	95,0%	2027	373	663
<i>Terreno / Desenvolvimento Conceito</i>	Rio de Janeiro	2022	100,0%	2026	300	468
	Paraná	2022	100,0%	2027	250	370
	Bahia	2022	100,0%	2027	250	390
	Rio de Janeiro	2022	100,0%	2026	165	443
	Bahia	2022	100,0%	2026	200	532
	Rio Grande do Sul	2022	100,0%	2026	180	479
	Rio de Janeiro	2023	100,0%	2027	300	468
	Rio Grande do Sul	2023	100,0%	2028	400	717
	Bahia	2024	100,0%	2028	250	390
	Paraná	2025	100,0%	2029	250	370
	Rio de Janeiro	2026	100,0%	2031	165	470
Bahia	2026	100,0%	2029	250	390	

6.704
11.451

Pipeline de Novos Projetos

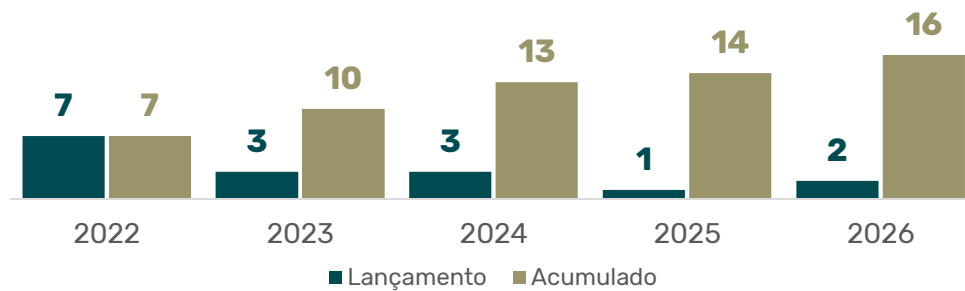
5 estados prioritários que compõem um pipeline com 16 novos projetos divididos entre resorts e vilas de luxo

- ✓ 9 dos 16 novos projetos do pipeline estão localizados em cidades litorâneas
- ✓ 3 dos 5 estados escolhidos para expansão já possuem operações da parceira Gramado Parks (hospitalidade e/ou entretenimento)

+R\$7,5 bilhões de VGV estimado para os novos projetos do pipeline

+ 4.000 unidades habitacionais

+80.000 frações ou cotas a serem comercializadas



Pipeline Detalhado – Projetos em Operação

Bella Gramado



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.

Características

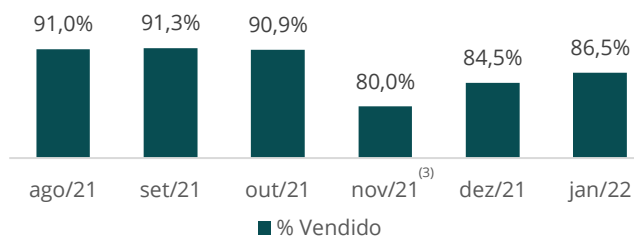
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGW Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Jan-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	80	3.542	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	5.595	278.273	
Dívida Bruta (R\$ mil)	31.976	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	122.880	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,1%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	57,5%	●

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Operação

Exclusive Gramado



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 a serem vendidos em formato fracionado.

Características

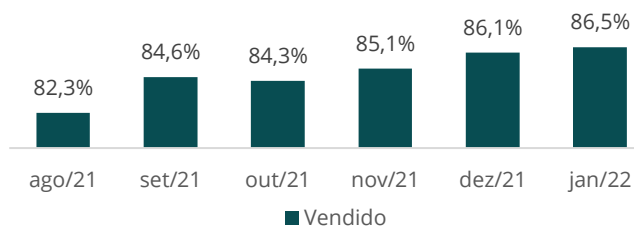
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGv Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Jan-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	11	2.564	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.380	194.118	
Dívida Bruta (R\$ mil)	37.662	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	82.065	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,7%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	61,3%	●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de 60%, quando o percentual supera este número, pode gerar uma potencial de perda de margem. No entanto, o baixo estoque está permitindo a revenda a um preço superior ao distratado, o que deve mitigar parcialmente as perdas.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Operação

Gramado Termas



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. Além disso, está próximo de duas das principais atrações de Gramado: os parques de diversão *Snowland* e *Acquamotion*.

O projeto foi lançado em novembro de 2014 e já foi entregue.

Características

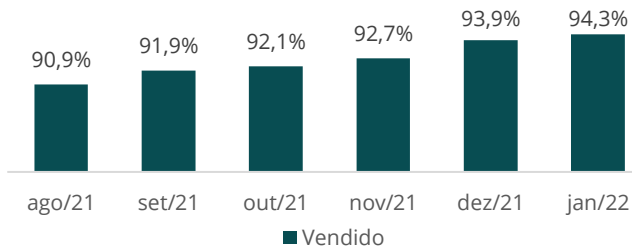
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGV Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Jan-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	31	7.025	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	4.675	500.288	
Dívida Bruta (R\$ mil)	86.603	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	215.440	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,1%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	60,2%	●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de 60%, quando o percentual supera este número, pode gerar um potencial de perda de margem. O time de operações está revendo o plano de abordagem e vendas do estoque restante e de manutenção das vendas atuais, o que deve repercutir em resultado nos próximos meses.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Operação e em Obras

Gramado Buona Vitta



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). Sua arquitetura, bem como a gastronomia oferecida no hotel, é inspirada na região da Toscana (Itália).

As obras da 1ª etapa foram entregues em julho de 2021, enquanto a 2ª etapa tem previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022.

Características

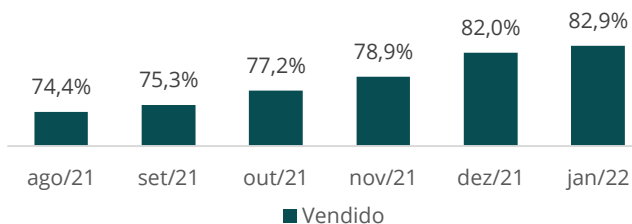
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em operação / Em obras
Previsão de entrega	2º Tri / 2022
Lançamento	dez/2016
Quartos	583
VGV Total (R\$ mm)	876
Participação	86,20%
Retorno Alvo Real Estimado	>15% a.a.

Indicadores²

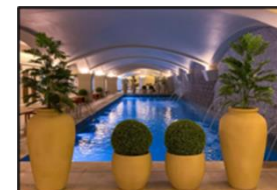
	Jan-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	89	8.289	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	11.810	727.099	
Dívida Bruta (R\$ mil)	254.770	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	471.540	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	99,56%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	95,94%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	53,7%	●

Comentário

A 2ª etapa tem previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022, o desvio no cronograma físico de obra foi reparado com um novo plano e o empreendimento deve ser entregue dentro do prazo original. Até o final de Janeiro, 90,0% das obras estavam concluídas faltando detalhes de acabamento. Na próxima página estão algumas fotos mostrando o estágio das obras.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Operação e em Obras

Gramado Buona Vitta

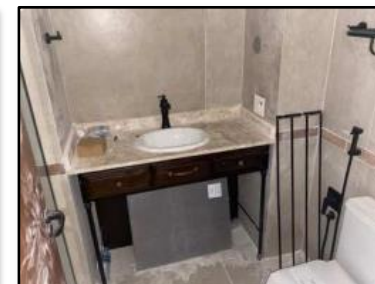


A fase 2 do *Buona Vitta Resort Spa* é composta por 4 blocos (G, H, I e J) que estão em fase avançada de construção e entrega prevista para o 2º tri de 2022. De modo geral, os blocos estão em fase de pintura externa e interna e montagem de acabamentos e mobília

Bloco G



Bloco H



Bloco I



Bloco J



Pipeline Detalhado – Projetos em Obras

Namareh Carneiros



Descrição

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

Lançado em abril de 2021, o projeto conta com 406 apartamentos a serem vendidos em frações de semanas (cotas). A previsão de entrega é para o segundo trimestre de 2025.

Características

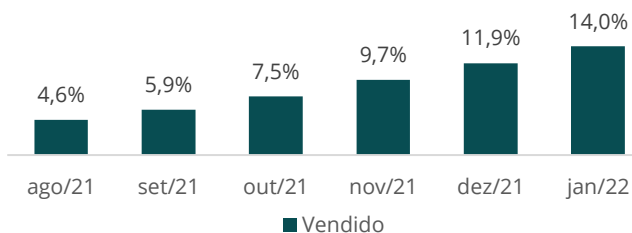
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGW Total (R\$ mm)	715
Participação	99,9%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Jan-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	159	1.031	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	12.824	78.957	
Dívida Bruta (R\$ mil)	--	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	74.529	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,5%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	24,0%	●

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Obras

Aquan



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 a serem vendidos em frações de semanas (cotas).

Características

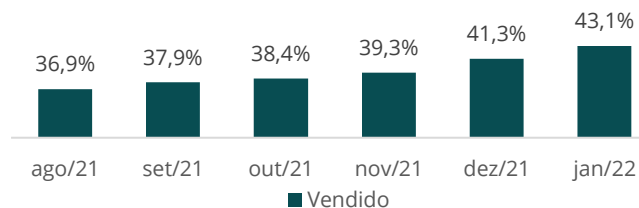
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2023
Lançamento	jan/2019
Quartos	362
VGv Total (R\$ mm)	481
Participação	100%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Jan-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	113	2.677	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	8.952	187.162	
Dívida Bruta (R\$ mil)	41.756	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	156.781	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	101,53%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	73,41%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,8%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	57,0%	●

Comentário

A obra do *Aquan* foi ajustada para ser realizada em formato pré-moldado, o que permite uma maior velocidade de execução e, consequentemente, entrega dentro do prazo previsto. No formato pré-moldado, diversas estruturas são feitas fora do local, o que causa um descasamento entre o avanço financeiro e físico, uma vez que este último, mede somente o que está no local da obra.

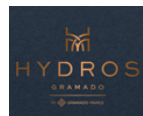


Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Obras

Hydros



Descrição

O *Hydros* é um empreendimento imobiliário de multipropriedade localizado em Gramado (RS). A cidade de Gramado foi eleita pela Decolar (2021) o destino mais desejado pelos brasileiros para as férias de julho, além também de ter sido eleita o quinto destino em alta no mundo pela *Traveller's Choice Tripadvisor* (2020).

O empreendimento possui seis opções de piscinas termais, saunas, hidromassagem, ofurôs, além de um *spa*. Sua arquitetura possui inspirações alpinas com um toque asiático.

Características

Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2025
Lançamento	1º Tri / 2022
Quartos	249
VGW Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Jan-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	-	-
Vendas Líquidas (R\$ mil)	-	-
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-
Contas a Receber (R\$ mil)	-	-
Custo de obra (R/P)¹	-	100% ●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	-
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	-

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.

Início das vendas previsto para o primeiro trimestre de 2022

Imagens



ANEXO 1

MERCADO DE
ECONOMIA COMPARTILHADA
NO SEGMENTO
IMOBILIÁRIO DE LAZER



O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

A Tendência da Economia Compartilhada

- Crescimento do setor é guiado pela transformação dos hábitos de consumo da população, que prefere **pagar pelo uso ao invés de comprar**
- Entre os setores com maior potencial de aplicação dos conceitos de Economia Compartilhada estão: Transporte, **Hospedagem**, Finanças Sociais, Vestuário e **Segunda Moradia**
- Plataformas digitais conectam capacidade ociosa com demanda

Modalidades

As modalidades variam conforme a necessidade do consumidor:

- Vitalício = **Multipropriedade**
- Menores períodos = Tempo Compartilhado (**Time-Sharing**)
- Maiores períodos = Cessão de Direito de Uso Real (**CDU**)

Benefícios



Aquisição de uma quota de imóvel, destinada a **segunda residência**, para uso compartilhado por tempo **fixo** ou **variável**



Conforto de residência mas com os mimos de um hotel, com **serviços agregados de entretenimento**



Possibilidade de **alterar para outros destinos** em empreendimentos de mesma categoria



Por ser uma organização em formato de condomínio, oferece **menor custo de manutenção**

O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

O que é Multipropriedade?

É o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo registrado em matrícula, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da propriedade imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada por um período determinado do ano. Os custos de manutenção são divididos entre os proprietários de forma proporcional ao respectivo tempo de utilização.

Desenvolvimento do Projeto

Período de obra, no qual a estrutura é construída no formato tradicional de unidades hoteleiras.



Fracionamento

As unidades habitacionais são divididas em frações (cotas), geralmente na quantidade correlacionada ao direito de uso da unidade.

Exemplo: 1 Cota dá direito a 2 semanas de uso, assim 1 unidade habitacional será dividida em 26 Cotas.



Vendas

O processo de venda é conduzido de forma única para conseguir atrair e reter o cliente.

Abordagem em local estratégico com público-alvo definido, englobando todo o processo de apresentação de projeto, negociação e pós-venda.

Gerenciamento de Cotas

Os donos das cotas dividem o direito de uso da unidade habitacional durante o ano.

Cada um pode usar a unidade em determinadas datas, durante alta e baixa temporada, conforme diretrizes da empresa gerenciadora.

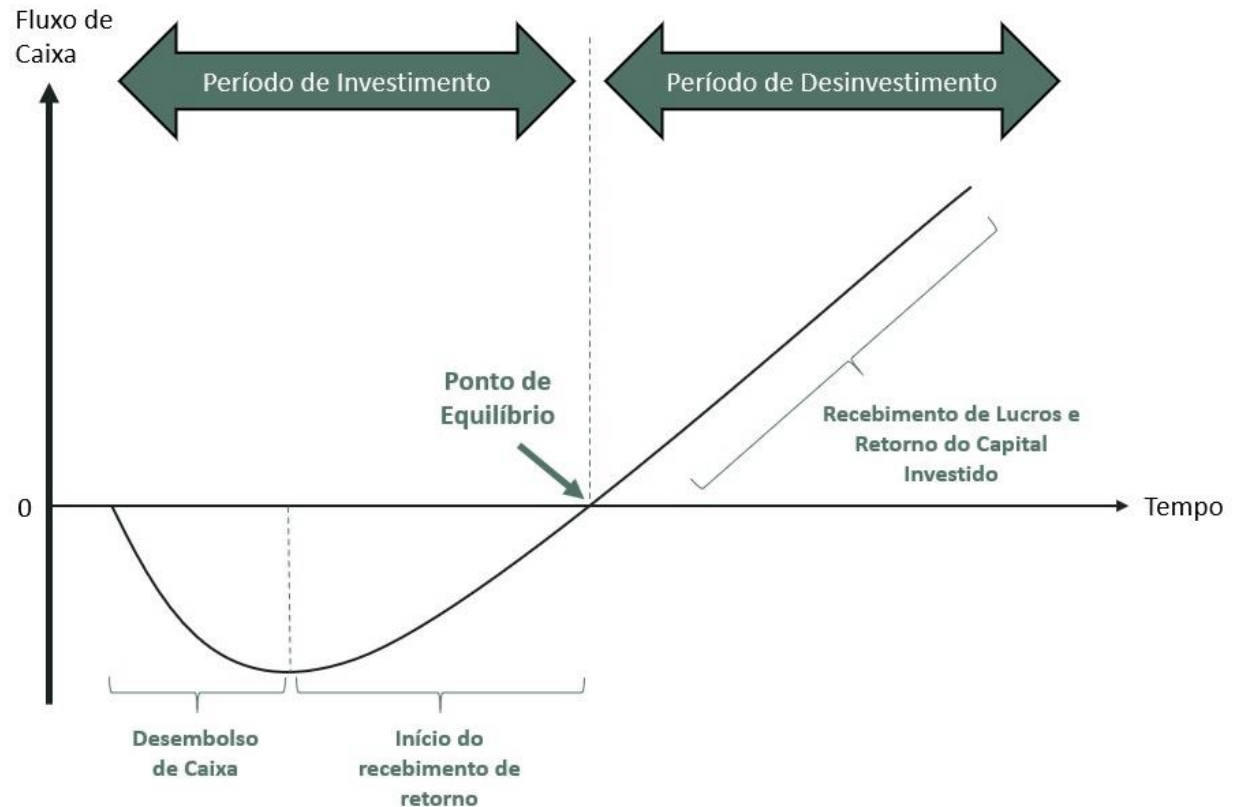
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

Fluxo de Caixa de um Projeto de Multipropriedade

Caracterizado por desembolsos de caixa significativos no início do projeto e retornos apenas na fase final, o que faz com que o comportamento do fluxo de caixa tenha o formato da letra “J”.

Em geral, o período de investimento pode durar entre 36 e 48 meses, sendo imprescindível a realização de uma análise financeira e modelagem adequada.



O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

O Tamanho do Mercado

O mercado brasileiro atingiu um VGV de R\$28,3 bilhões em lançamentos em 2021 e um crescimento de 17% YoY³

US\$ 97 bilhões é o valor do mercado de Timesharing e Fracionados nos EUA

7,1% do total de residências dos EUA em 2019 (9,9 milhões) possuem algum tipo de produto de timeshare¹

Potencial tamanho do mercado brasileiro

57,2 milhões
Número de domicílios no país²

x

7,1%
Proporção projetada de domicílios particulares no formato de uso compartilhado

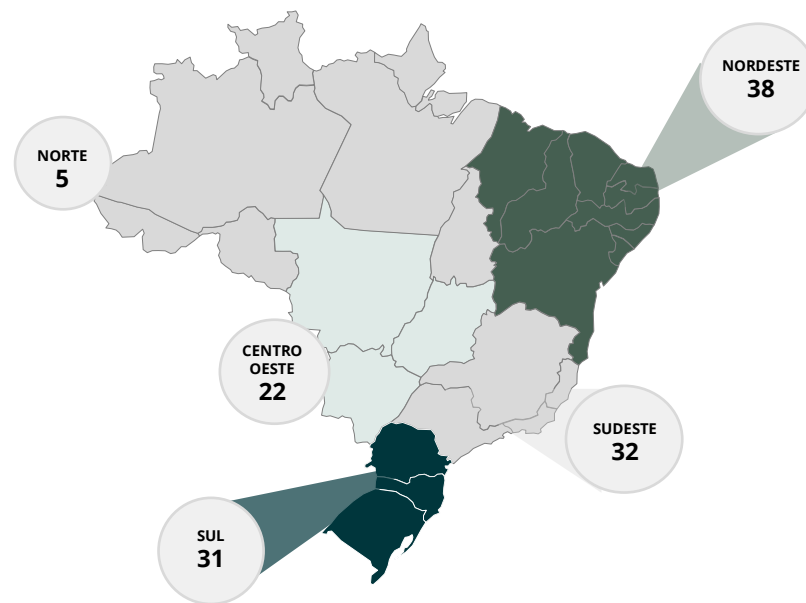
=

4,1 milhões
de domicílios target (30% dos potenciais compradores)

x R\$ 50.114³
Ticket médio atual desse tipo de propriedade

Potencial para explorar um mercado de mais de R\$200 bilhões

A oferta de Multipropriedade chegou a 128 empreendimentos em 2021, crescendo 13% em relação a 2020 e **um crescimento médio de 19% nos últimos 5 anos**



ANEXO - 2

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Modelo de Operação do Fundo

Responsabilidades dos Agentes Gerenciadores

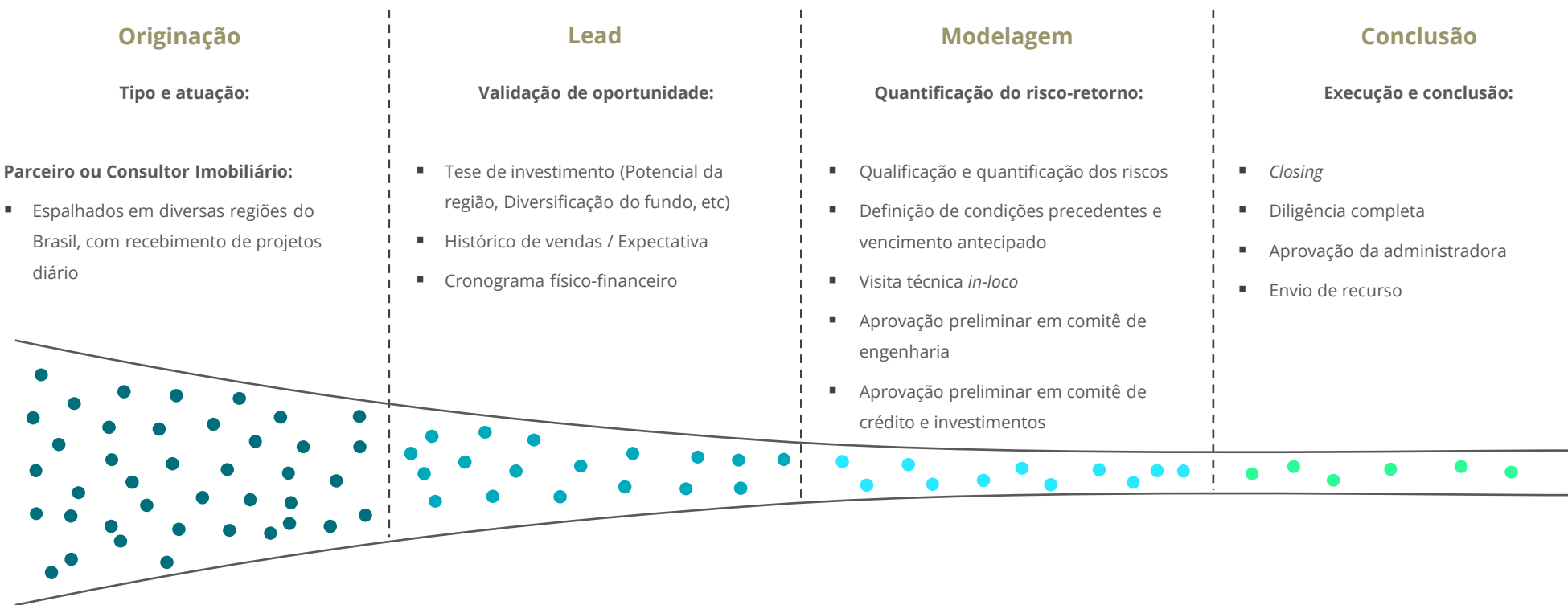
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



Até o momento, a empresa gerencia mais de 15 mil contratos ativos e já comercializou um valor superior a R\$1,7 bilhões em VGV. Sua estrutura comercial é composta por um total de 17 pontos de vendas espalhadas em 7 cidades brasileiras, além das vendas online. Foi firmado contrato de parceria com a Gramado Parks com exclusividade de atuação para praças definidas conjuntamente pelo prazo de 10 anos renováveis.

Modelo de Operação do Fundo

Triagem e Seleção de Projetos



O processo de escolha de projetos é um filtro de oportunidades que inicia-se com as diversas oportunidades identificadas por parceiros espalhados pelo Brasil. Essas oportunidades são analisadas considerando-se diversos fatores, por exemplo, o potencial da região, a diversificação de riscos do fundo, análise de outros empreendimentos da região e o seu encaixe no pipeline de oportunidades futuras.

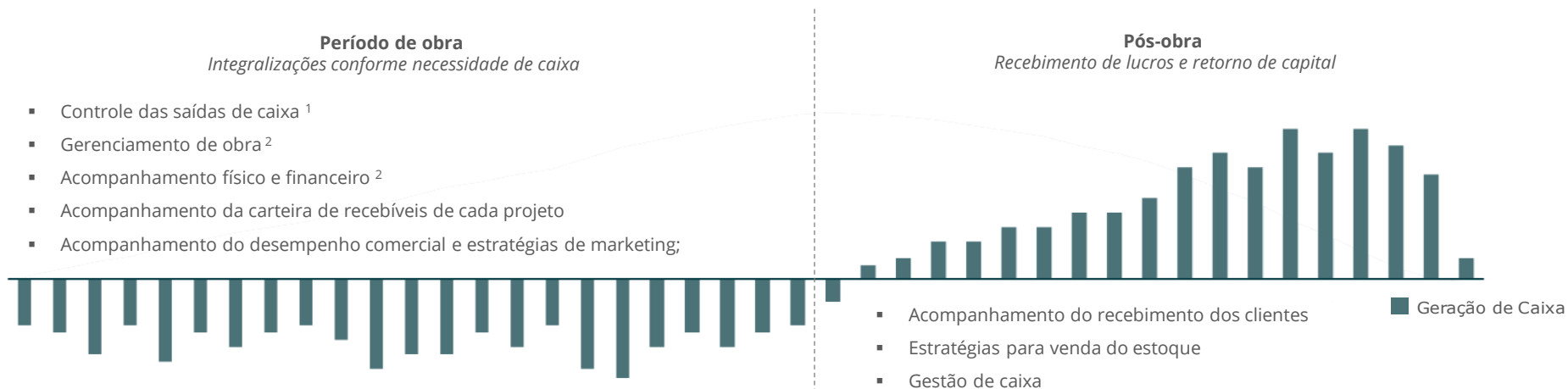
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros e fiscais do futuro empreendimento.

Uma vez que o projeto é pré-aprovado nos comitês, são realizados *due diligencies* jurídica, ambiental, engenharia e contábil por empresas terceiras especializadas, aprovação com a administradora do fundo e, por fim, o envio dos recursos.

Modelo de Operação do Fundo

Monitoramento de Performance e Riscos dos Projetos

Tipo de monitoramento seccionado por fase do projeto



Principais indicadores monitorados

Acompanhamento do projeto	
Processo	Indicador de Risco
Acompanhamento / gestão de tesouraria e controladoria dos projetos ¹	Custo de Obra (Realizado / Planejado)
Controle da evolução de obra e demais custos ²	Execução da obra (Realizado / Planejado)

Gestão da carteira	
Processo	Indicadores de Risco
Acompanhamento da carteira de recebíveis	Vendas, Índice de Inadimplência (<i>Aging</i>), Taxa de Cancelamentos (Distratos)

	Inadimplência		
	Execução Obra	Inadimplência	Distrato
● Conforme planejado/esperado	= 100%	= 5%	< 60%
● Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco	90% < x < 100%	5% < x < 15%	60% < x < 70%
● Implantação de plano de ação para recuperação	< 90%	> 15%	> 70%

GLOSSÁRIO

CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
<i>Dividend Yield</i> :	Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)
<i>Fee</i> :	Taxa cobrada sobre o serviço prestado
Índice de Inadimplência:	Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira
Pipeline:	Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)
<i>POC</i> :	<i>Percentage of Completion</i> - método de cálculo para reconhecimento de receita que ocorre conforme evolução de obra.
Taxa de Distrato:	Total de Cotas Canceladas / Total de Cotas Vendidas
<i>Timeshare</i> :	Contrato por um período determinado para uso e gozo do bem
Unidades Habitacional (un):	Nome dado a cada apartamento de uma construção com fins hoteleiros
Cota Patrimonial	Calculada com base na consolidação dos balanços contábeis de cada projeto. Contabilizados pela metodologia POC, onde o lucro é reconhecido com base na relação de vendas e o avanço percentual de obra, e o estoque de terrenos e unidades são valorizados pelo valor de custo histórico.
Cota Patrimonial Ajustada	Calculada com base no laudo de reavaliação de valor justo no dia 02/08/2021, descontadas as distribuições de dividendos realizadas.
Vendas Líquidas:	Quantidade de total de cotas vendidas excluindo cancelamentos
VGv:	Valor Geral de Vendas
YoY:	<i>Year over Year</i> ("Comparação do ano atual contra o ano anterior")

DISCLAIMER

Material meramente informativo destinado aos 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.

