

Abril 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	19
ANEXO 2 - MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO.....	24
ANEXO 3 - FOLDER DE VENDAS - HYDROS.....	29

Abril 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.

Comentários do Gestor

O primeiro trimestre de 2022 apresentou diversos desafios para o segmento turístico, tais quais o impacto da COVID no fluxo de viagens e na equipe presente nas salas de vendas, além de uma malha aérea ainda relativamente restrita em relação ao período pré-pandemia. Apesar desses pontos, o turismo doméstico demonstrou resiliência, principalmente em localidades onde existe o acesso fácil via transporte rodoviário, de turistas que residem em um raio próximo. Tal resiliência reflete nas vendas de multipropriedade, que nos projetos pertencentes ao Serra Verde representaram mais de R\$ 80mm em vendas líquidas. Com isso, encerra-se o mês de março/22 com uma carteira de recebimento superior a R\$1,1 bilhão e estoque de produtos disponíveis para venda de R\$580 milhões¹.

Do ponto de vista de custos, o mercado de incorporação continua buscando alternativas para compensar a pressão inflacionária, representada pelo INCC, que nos últimos 12 meses acumula uma alta próxima a 12% e, no primeiro trimestre de 2022, uma alta de quase 2%. Nos ativos do Fundo, a gestão tem ativamente negociado com fornecedores e busca obter economias de escala via compras em volume. Esta inflação está sendo repassada para a tabela de preços para novas vendas, mas não na mesma velocidade que os custos.

No mês de março/22, os destaques ficam para as vendas do projeto *Namareh Carneiros*, com venda líquida superior a R\$12,5 milhões, e para o lançamento, na segunda quinzena do mês, do projeto *Hydros*, na praça de Gramado. Nos primeiros dias, as vendas foram tímidas, mas as prévias de abril indicam uma forte aceleração, impulsionadas pelo feriado da Páscoa e Tiradentes, nos quais a hotelaria de Gramado obteve uma ocupação superior a 85%. Ainda em março, o projeto *Buona Vitta* obteve boa performance, enquanto que o *Exclusive*, *Termas Resort* e *Bella* demonstraram um desempenho inferior, devido principalmente a um maior número de cancelamentos. Lembrando que esses projetos já estão mais de 85% vendidos, o que diminui a gama de produtos disponíveis para novos clientes.

No mês de abril/22, a decisão da investida foi pela não distribuição de dividendos como ação preventiva para fazer frente ao potencial aumento nos distratos e inflação sobre os custos de obra.

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.

Notas:

1. Considera estoque dos projetos *Exclusive*, *Termas Resort*, *Bella*, *Buona Vitta* e *Aquan*. Não considera do *Namareh Carneiros* e do *Hydros* por ainda estarem em fase inicial de desenvolvimento.

Snapshot

R\$ 7,88

Cota de mercado em 29/04/22

96.286.020,69

Cotas emitidas

R\$ 94.826.668,35

Patrimônio Líquido em 29/04/22

R\$ 0,98

Cota patrimonial em 29/04/22

R\$ 0,0/cota

Rendimento do período

72

Quantidade de cotistas

R\$ 908.169.211,37

Patrimônio Líquido Ajustado em 29/04/2022

R\$ 9,43

Cota Patrimonial Ajustada em 29/04/2022

Retorno do Fundo (Últimos 12 meses)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota ¹	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-up	Rentabilidade Gross-up (% CDI)
mai/21	-	0,99	-	-	-
jun/21	0,004	1,28	0,28%	0,33%	106,91%
jul/21	0,005	1,28	0,39%	0,46%	127,85%
ago/21	0,125	8,45	1,47%	1,73%	403,32%
set/21	0,130	8,45	1,54%	1,81%	411,21%
out/21	0,125	8,32	1,50%	1,77%	360,65%
nov/21	-	8,20	-	-	-
dez/21	0,125	8,19	1,53%	1,79%	233,08%
jan/22	0,098	9,52	1,03%	1,21%	165,81%
fev/22	-	9,43	-	-	-
mar/22	0,200	9,63	2,08%	2,44%	262,66%
abr/22	-	9,43	-	-	-
	0,811		9,82%		

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>	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	2022
Total de receitas	13.136	12.500	12.527	24	12.511	51.445	10.043	40	20.010	89	30.182
Receita de <i>Equities</i>	13.136	12.500	12.500	-	12.500	51.383	10.000	-	20.000	-	30.000
Outras Receitas	-	-	27	24	11	62	43	40	10	89	182
Despesas	(188)	(148)	(163)	(134)	(152)	(1.432)	(155)	(153)	(122)	(165)	(595)
Resultado	12.948	12.352	12.363	(110)	12.359	50.013	9.888	(112)	19.888	(76)	29.587
Reserva de Lucros	948	(165)	328	(110)	323	596	355	(112)	631	(76)	894
Distribuição	12.000	12.517	12.036	-	12.036	49.417	9.532	-	19.257	-	28.693
Distribuição/cota	0,125	0,130	0,125	-	0,125	0,513	0,098	-	0,200	-	0,298
Dividend Yield¹	1,47%	1,54%	1,50%	-	1,53%	6,79%	1,03%	-	2,08%	-	3,11%

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	89,8%	Fase 1 - Entregue Fase 2 - 2022	583	876
	Aquan	2019	100,0%	2023	362	481
	Namareh Carneiros Resort	2021	100,0%	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	300	470
Bahia	2026	100,0%	2029	250	390	

6.839
11.451

Pipeline de Novos Projetos

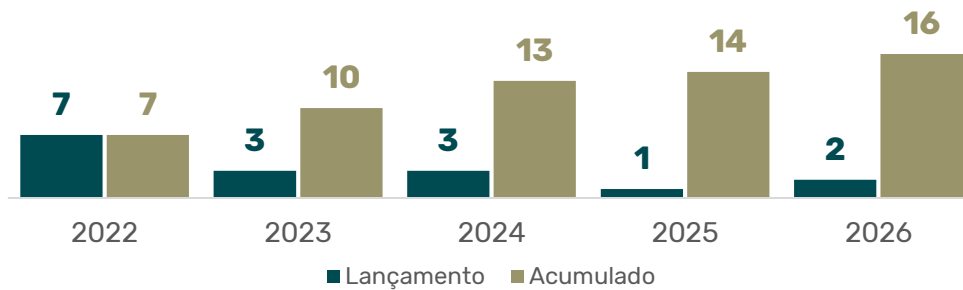
5 estados prioritários que compõem um pipeline com 16 novos projetos divididos entre resorts e vilas de luxo

- ✓ 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

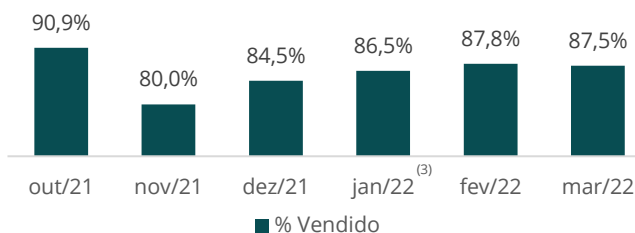
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGV Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Mar-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(15)	3.582	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(1.335)	279.778	
Dívida Bruta (R\$ mil)	47.792	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	125.583	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,6%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	58,2%	●

Comentário

Apesar do número de distratos ter sido superior às vendas no mês, todos os indicadores da operação estão dentro do esperado.



Imagens



Notas:

(1) R/P: Realizado/Planejado

(2) Explicação sobre o acompanhamento visual dos indicadores de risco se encontra no Anexo 2

(3) A partir de nov-21 ocorreu um desbloqueio de 520 novas cotas que estavam permutadas e passam a recompor o estoque

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

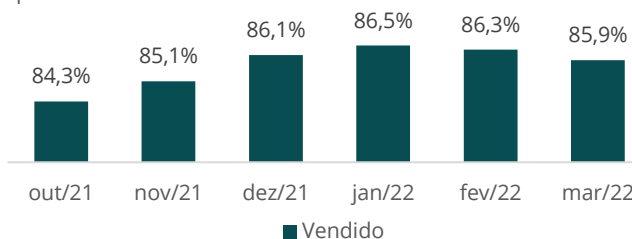
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGV Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

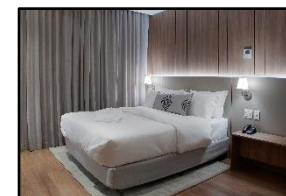
	Mar-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	(12)	2.547
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(1.277)	192.887
Dívida Bruta (R\$ mil)	35.320	-
Contas a Receber (R\$ mil)	80.870	-
Custo de obra (R/P) ¹	-	100% ●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	3,4% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	62,0% ●

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. Apesar dos distratos em número absoluto estar dentro do previsto, as vendas ficaram muito abaixo, justificadas pelo fluxo de turismo na cidade de Gramado ter sido também abaixo do esperado no mês.



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

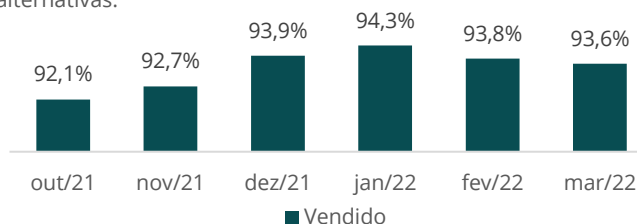
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGW Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Mar-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(16)	6.970	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(1.029)	496.212	
Dívida Bruta (R\$ mil)	79.055	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	212.855	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,2%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	61,0%	●

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. A revisão do plano pela equipe de vendas para este ativo ainda não surtiu o efeito esperado, principalmente porque o estoque que tem para ser vendido tem um mix de produtos (cotas com valores mais altos e/ou períodos menos procurados). A equipe de gestão está trabalhando com o time operacional na busca de alternativas.



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

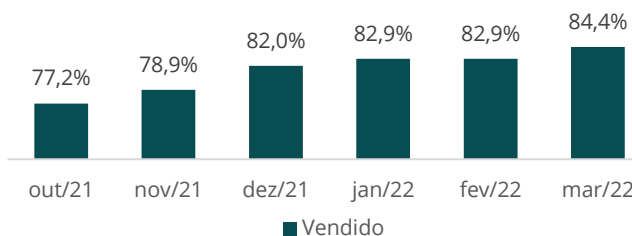
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em operação / Em obras
Previsão de entrega	2º Tri / 2022
Lançamento	dez/2016
Quartos	583
VGv Total (R\$ mm)	876
Participação	89,80%
Retorno Alvo Real Estimado	>15% a.a.

Indicadores²

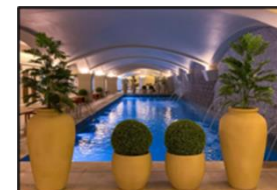
	Mar-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	152	8.441	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	13.176	738.381	
Dívida Bruta (R\$ mil)	290.455	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	475.025	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	97,09%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	96,13%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,0%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	54,2%	●

Comentário

Cronograma sofreu leve impacto por atrasos na entrega e montagem do FF&E, bem como na finalização das salas nas áreas comuns do bloco A. Os desvios foram ajustados junto aos fornecedores com um plano de recuperação, de modo que a entrega da 2ª etapa está mantida para junho de 2022.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Operação e em Obras

Gramado Buona Vitta



A fase 2 do *Buona Vitta Resort Spa* é composta por 3 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 - **Concluído**



Bloco I



Bloco H



Bloco J



- Finalização do FF&E



- Instalação dos papéis de parede, piso vinílico, metais sanitários e jacuzzi



- Instalação dos papéis de parede, rodapés, metais sanitários, FF&E e montagem de mobiliário

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

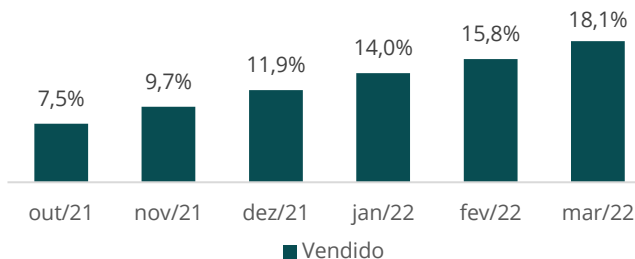
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGW Total (R\$ mm)	715
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Mar-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	170	1.335
Vendas Líquidas (R\$ mil)	12.594	100.712
Dívida Bruta (R\$ mil)	--	-
Contas a Receber (R\$ mil)	94.715	-
Custo de obra (R/P)¹	-	81,82% ●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,2% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	26,1% ●

Comentário

Apesar do indicador de custo de obra estar abaixo do planejado, ele se encontra verde porque quando analisado em conjunto com a Execução de obra significa que o custo total ficou abaixo do planejado.



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

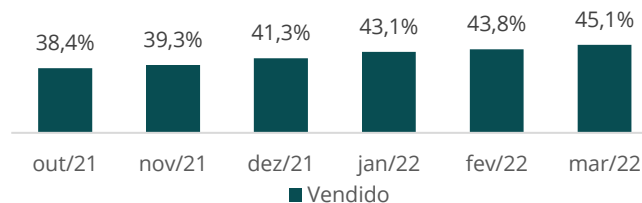
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2023
Lançamento	jan/2019
Quartos	362
VGv Total (R\$ mm)	481
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Mar-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	80	2.801	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	5.611	196.948	
Dívida Bruta (R\$ mil)	42.128	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	164.160	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	71,36%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	69,13%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	57,2%	●

Comentário

O cronograma foi impactado pelo atraso na reengenharia do projeto estrutural pela construtora, bem como a necessidade de incremento de mão de obra, que estava inferior ao previsto e necessário. O plano de ação foi alinhado junto à construtora, adicionando um empreiteiro para recuperação do cronograma nos próximos meses, sem impacto na data de conclusão de obra.



Imagens



Pipeline Detalhado – Projetos em Obras

Aquan

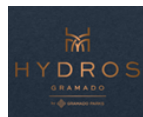


Notas:

- (1) R/P: Realizado/Planejado
- (2) Explicação sobre o acompanhamento visual dos indicadores de risco se encontra no Anexo 2.

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 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	mar/2022
Quartos	249
VGW Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

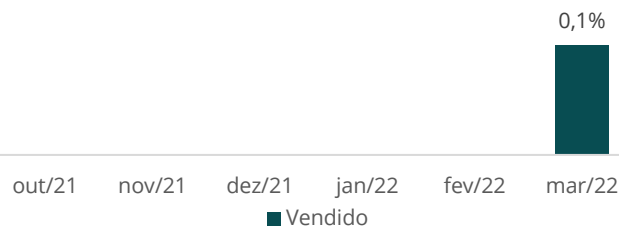
Indicadores²

	Mar-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	25	25	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.946	1.946	
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	1.929	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	101,67%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,7%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	-	

Comentário

Projeto em fase inicial, momento que qualquer desenquadramento reflete em uma significativa mudança dos indicadores relacionados às obras.

Evolução do custo de obra acima do planejado, mas não apresenta um alto risco pois na fase desenvolvimento dos projetos executivos o valor dispendido é muito baixo quando comparado com a obra total. Desvios deste tipo são normais por causa de retrabalhos.

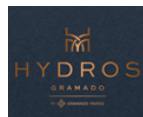


Imagens



Pipeline Detalhado – Hydros Gramado by Gramado Parks

Hydros



Descrição

O *Hydros Gramado*, lançado em meados de março, é o mais novo empreendimento de multipropriedade da cidade de Gramado (RS). O ativo se junta à outros 4 projetos do fundo que já operam na região.

Com localização privilegiada, o projeto fica entre o centro (6 minutos) de Gramado e os parques *Snowland* e *Acquamotion* (8 minutos).

Arquitetonicamente, possui inspirações alpinas e toques asiáticos, prometendo ser um projeto marcante e sofisticado.

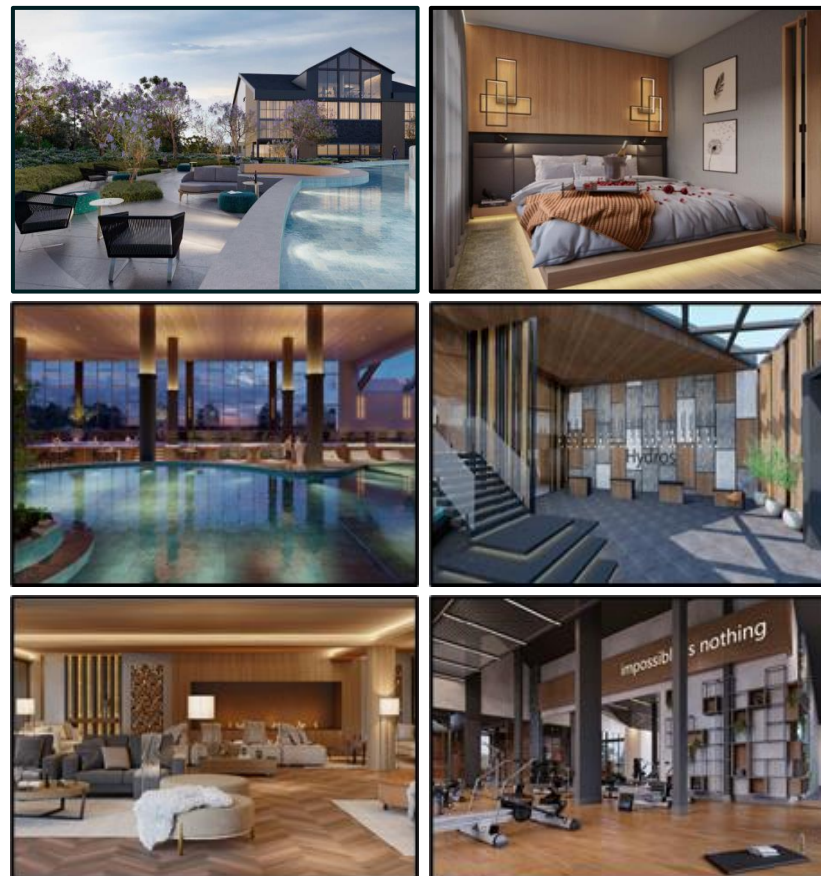
O empreendimento irá contar com um amplo complexo de lazer aquático que explora a água termal local. Além de piscinas e hidromassagens, também contará com bares, sala de jogos, cinema, adega, charutaria, fitness center, entre outros ambientes.

Em linha com a arquitetura, o projeto contempla 3 restaurantes especializados na gastronomia asiática: japonesa, tailandesa e indonésia, de forma a complementar a experiência proposta pelo empreendimento.

O empreendimento, em sua primeira fase, contém 249 quartos já em período de comercialização e tem previsão de entrega para o 4º trimestre de 2025.

Mais informações sobre o Hydros podem ser encontradas no Anexo 3.

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.

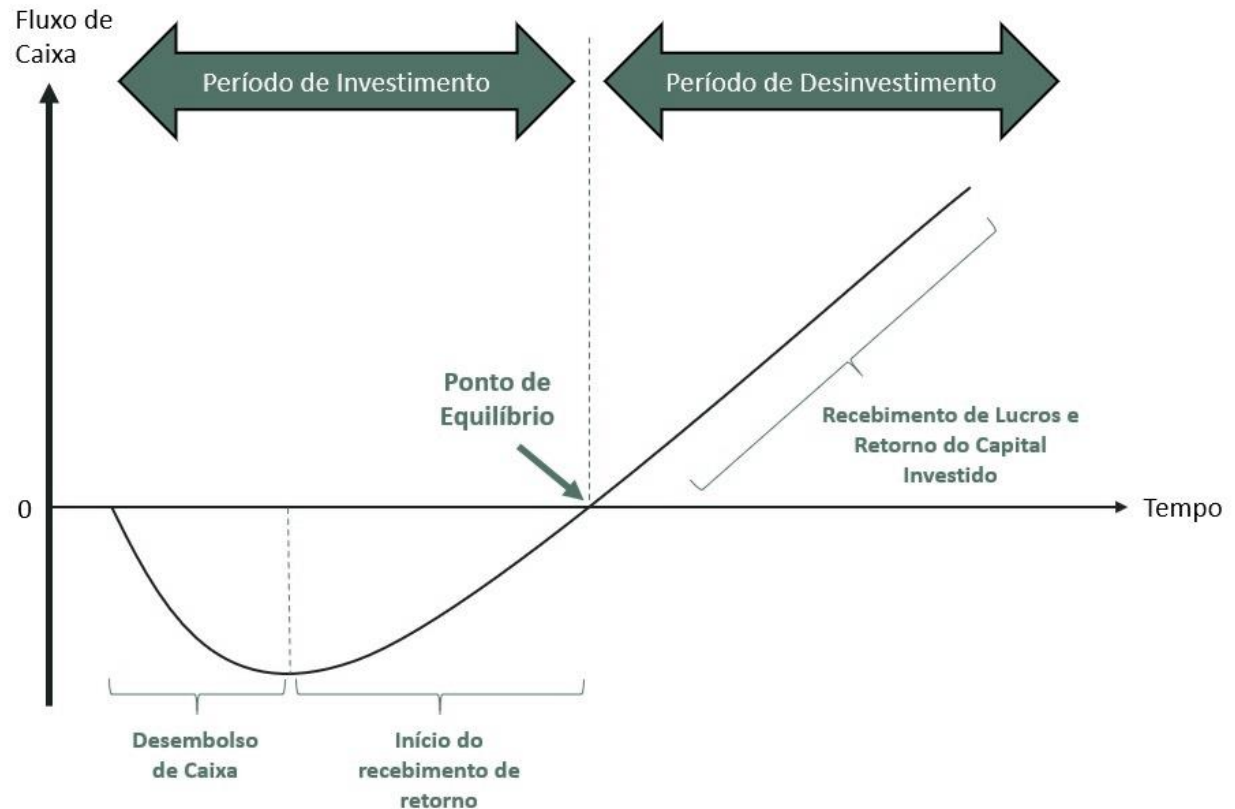
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

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

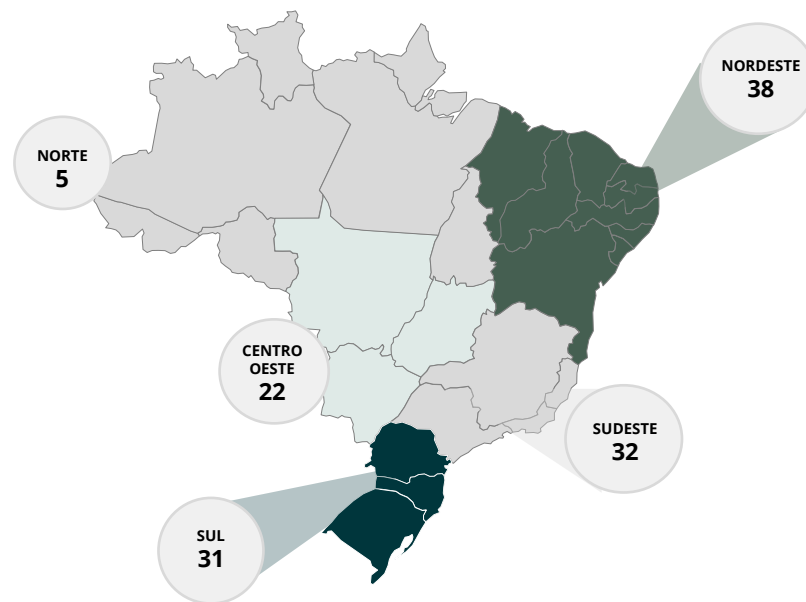
=

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

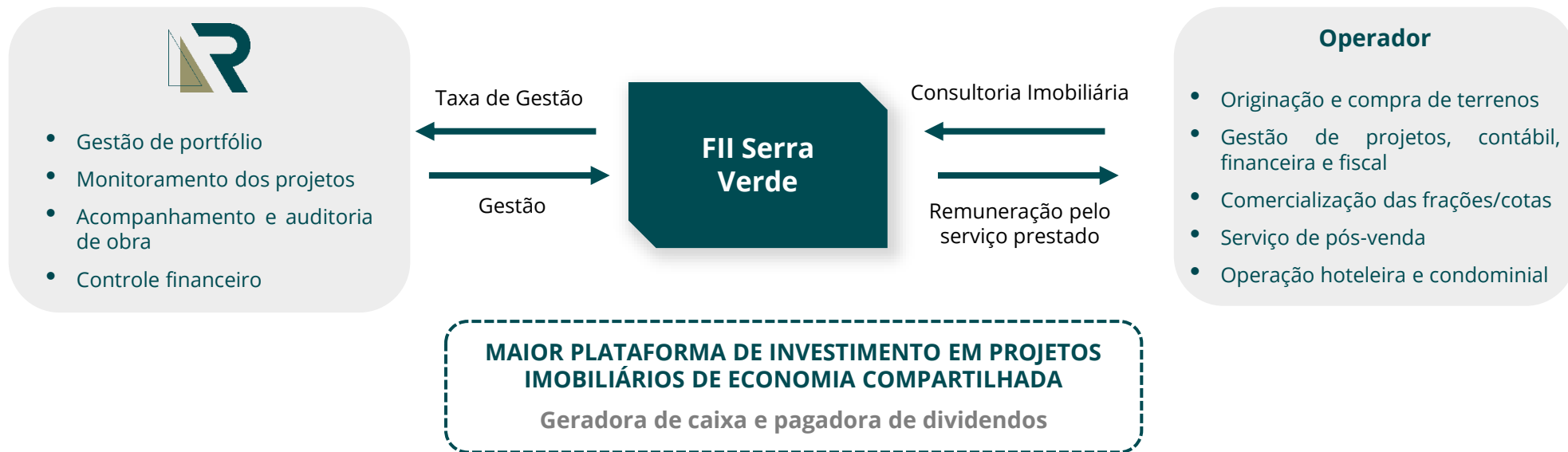
MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Modelo de Operação do Fundo

Responsabilidades dos Agentes Gerenciadores

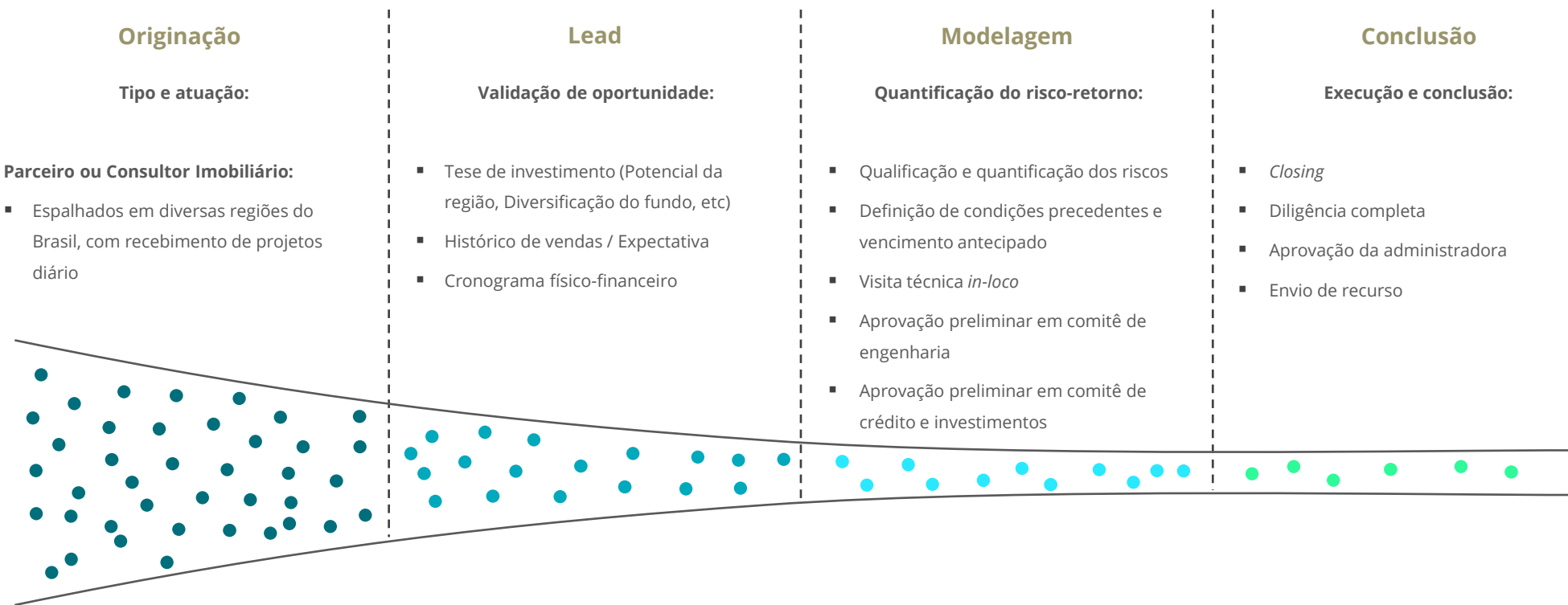
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



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.

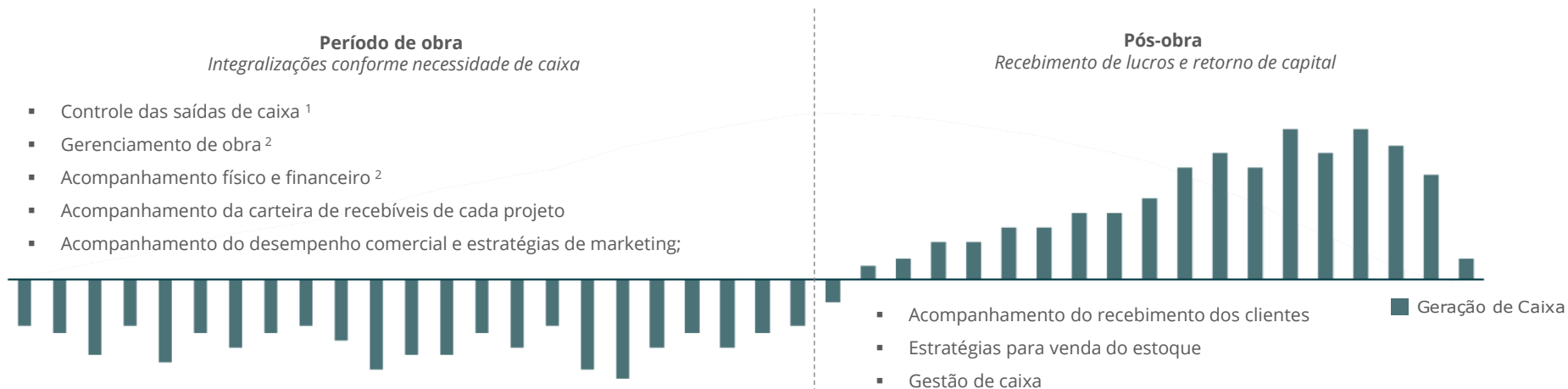
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros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

Uma vez que o projeto é pré-aprovado nos comitês, são realizadas *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")
FF&E:	Sigla que faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não estão inclusas na construção (cama, armários, televisão, entre outros).

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.



ANEXO - 3

FOLDER DE VENDAS - HYDROS GRAMADO





HYDROS

GRAMADO

GRAMADO É REFERÊNCIA EM TURISMO E LAZER



**1º destino mais
desejado para as
férias de julho
pelos brasileiros**
Decolar (2021)



**5º destino em
alta no mundo**
Traveller's Choice
Tripadvisor (2020)



**Melhor destino de
inverno do Brasil**
Viagem e Turismo
(2019/2020)



**2º destino
turístico do Brasil**
Traveller's Choice
Tripadvisor (2019)



**5º destino turístico
da América do Sul**
Traveller's Choice
Tripadvisor (2019)



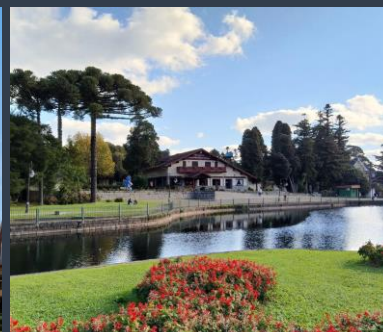
NATAL LUZ



RUA COBERTA



IGREJA MATRIZ SÃO PEDRO



LAGO JOAQUINA RITA BIER



FESTIVAL DE CINEMA



FESTIVAL DA COLÔNIA



RUA TORTA



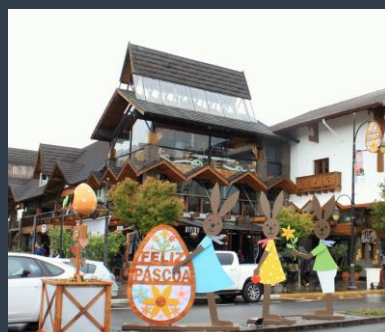
FORTE DO AMOR ETERNO



INVERNO



FESTIVAL DE GASTRONOMIA



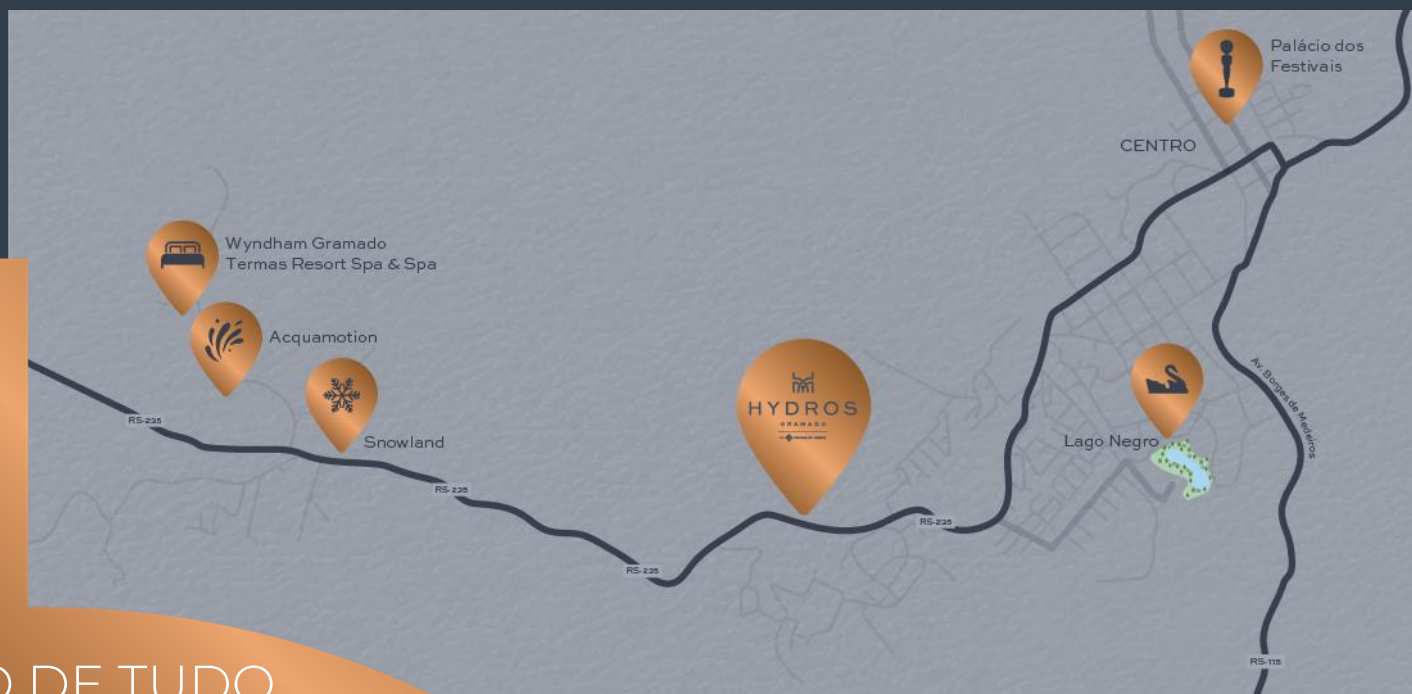
PÁSCOA



LAGO NEGRO

GRAMADO
TEM TUDO.
ONDE
VOCÊ QUER
IR?

PERTO DE TUDO
E, AO MESMO
TEMPO, EM MEIO
À NATUREZA.



ERS-235, lado
ímpar, Bairro Pórtico,
Gramado - RS

A 6 minutos do
Centro de Gramado

A 4 minutos do
Lago Negro

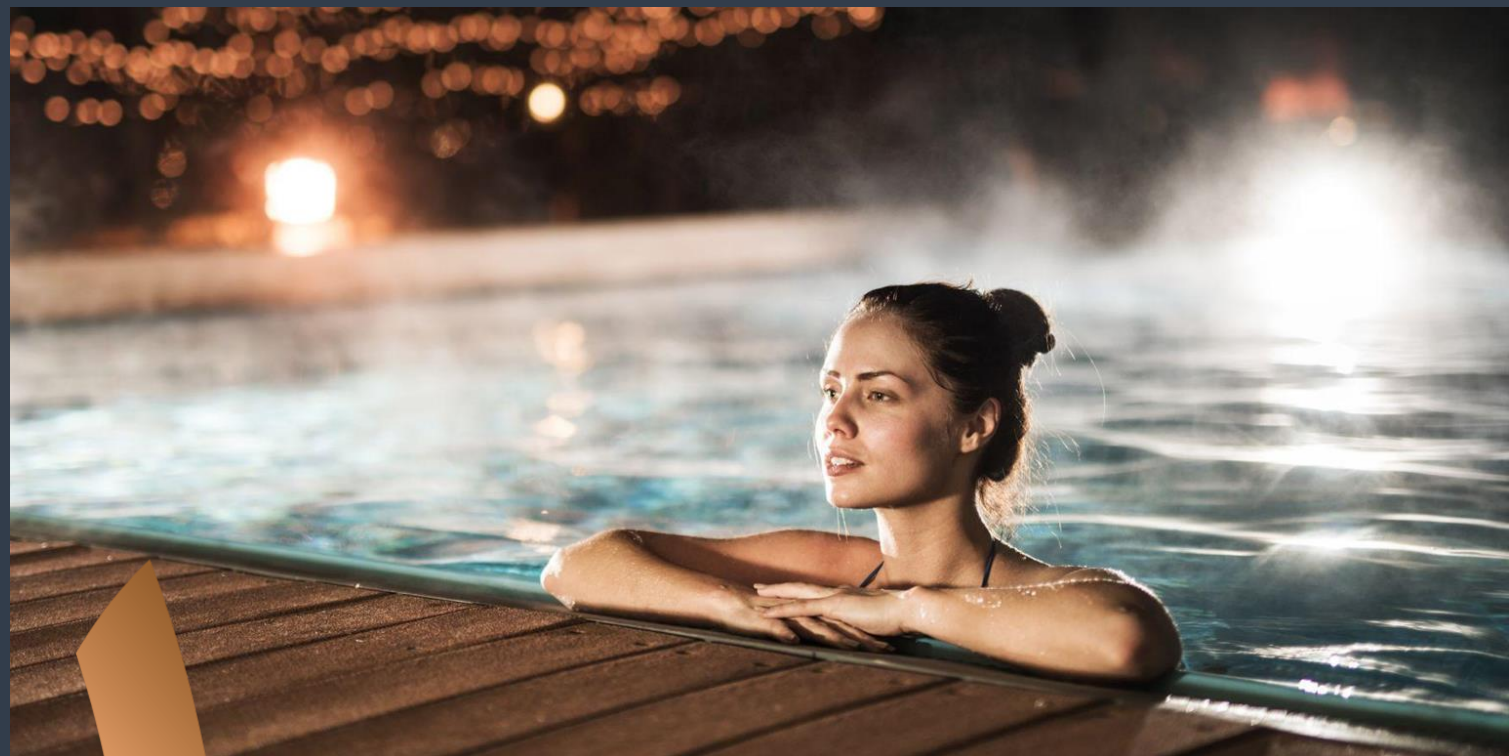
A 7 minutos do
Palácio dos Festivais

A 8 minutos do
Snowland

A 8 minutos do
Acquamotion

A NATUREZA
PRESENTEOU
GRAMADO
COM AS
ÁGUAS
TERMAIS
DE HYDROS.

- ACALMA A PELE
- HIDRATA
- EMBELEZA
- RECONNECTA
CORPO E MENTE





PRAÇA CENTRAL
SOFISTICADO EM CADA
UM DE SEUS DETALHES





PRAÇA
CENTRAL
ESPELHO
D'ÁGUA





PRAÇA CENTRAL
FACHADA





PRAÇA CENTRAL
ÁGUA TERMAL E NINHO





LOBBY DE
ENTRADA
BEM-VINDOS

LOBBY DE
ENTRADA
INSPIRAÇÕES
ALPINAS COM UM
TOQUE ASIÁTICO





ESPAÇO DE LAREIRA

UM LUGAR PARA
CURTIR COM A
FAMÍLIA OU TIRAR
UM TEMPO PARA SI



PISCINA
UM OÁSIS COBERTO
E EXCLUSIVO





SPA
O SEU BEM-ESTAR
COMO PRIORIDADE



ACADEMIA
EXERCITAR O
CORPO É PARTE DO
SEU BEM-ESTAR.





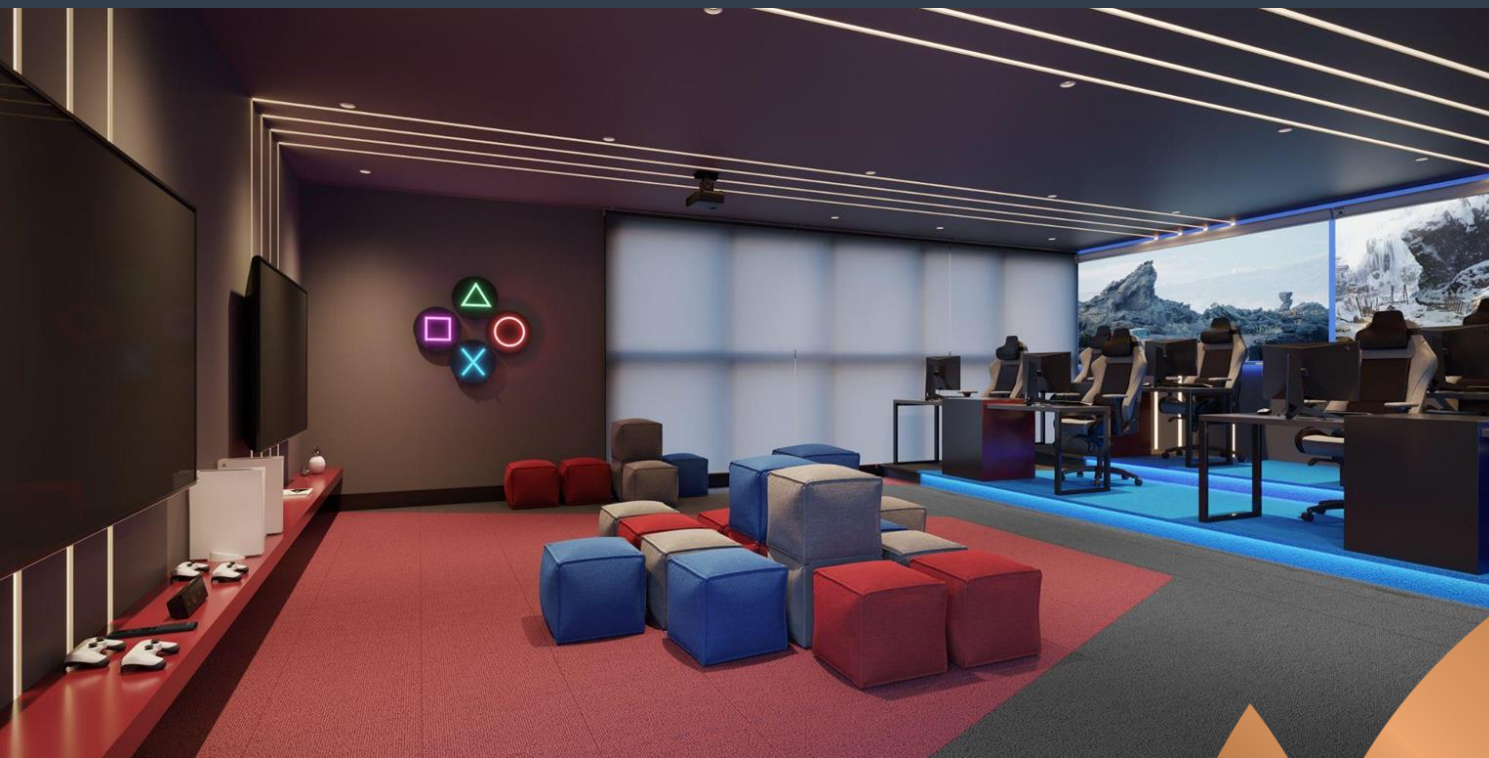
CINEMA
ESPAÇO RELAX
PARA ASSISTIR
UM FILME





ESPAÇO KIDS
DIVERSÃO GARANTIDA
PARA AS CRIANÇAS





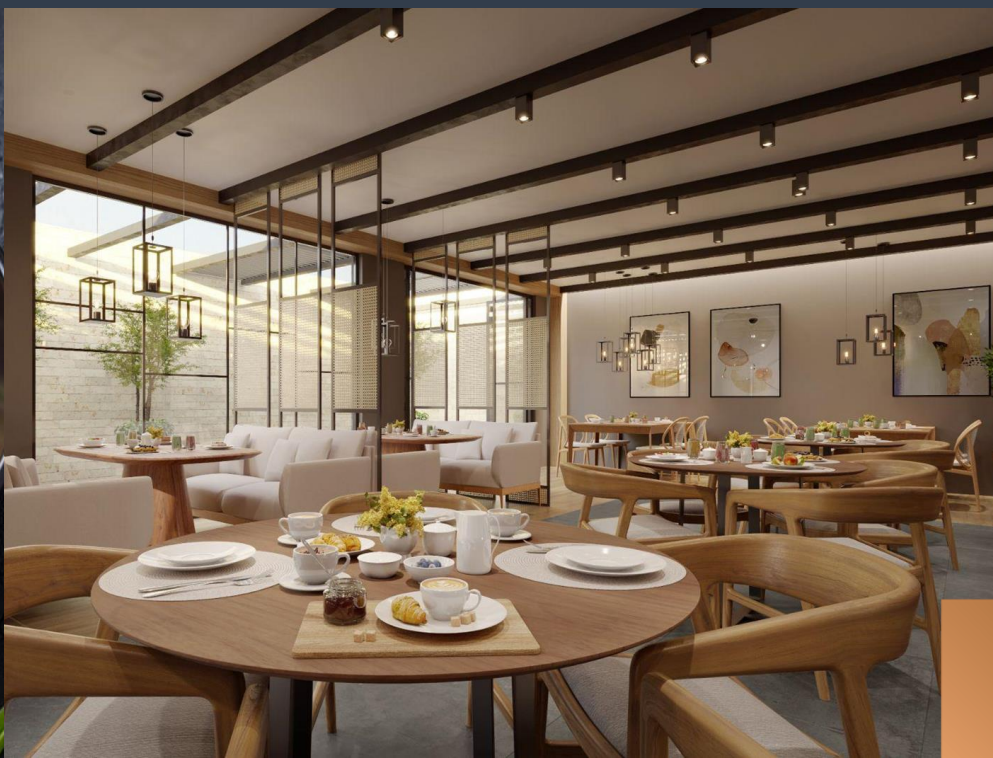
ESPAÇO CYBER
TECNOLOGIA PARA
DIVERTIR E CURTIR.





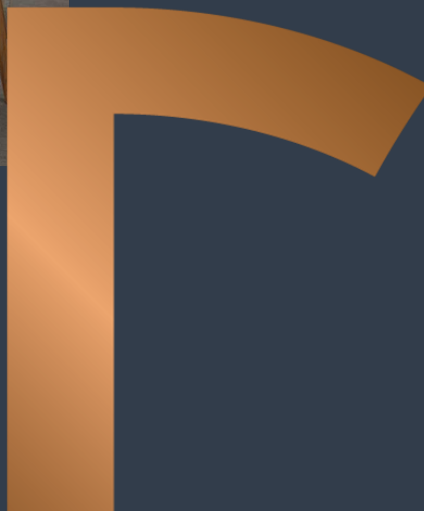
MAN'S CAVE
CHARUTARIA
RELAXAR DO SEU JEITO





GASTRONOMIA INESQUECÍVEL

PARA PALADARES
SOFISTICADOS.
LEVES TOQUES DE
GASTRONOMIA
ASIÁTICA: TAILÂNDIA,
JAPÃO E INDONÉSIA.



WINE BAR
DEGUSTE MOMENTOS
E RÓTULOS
INESQUECÍVEIS.





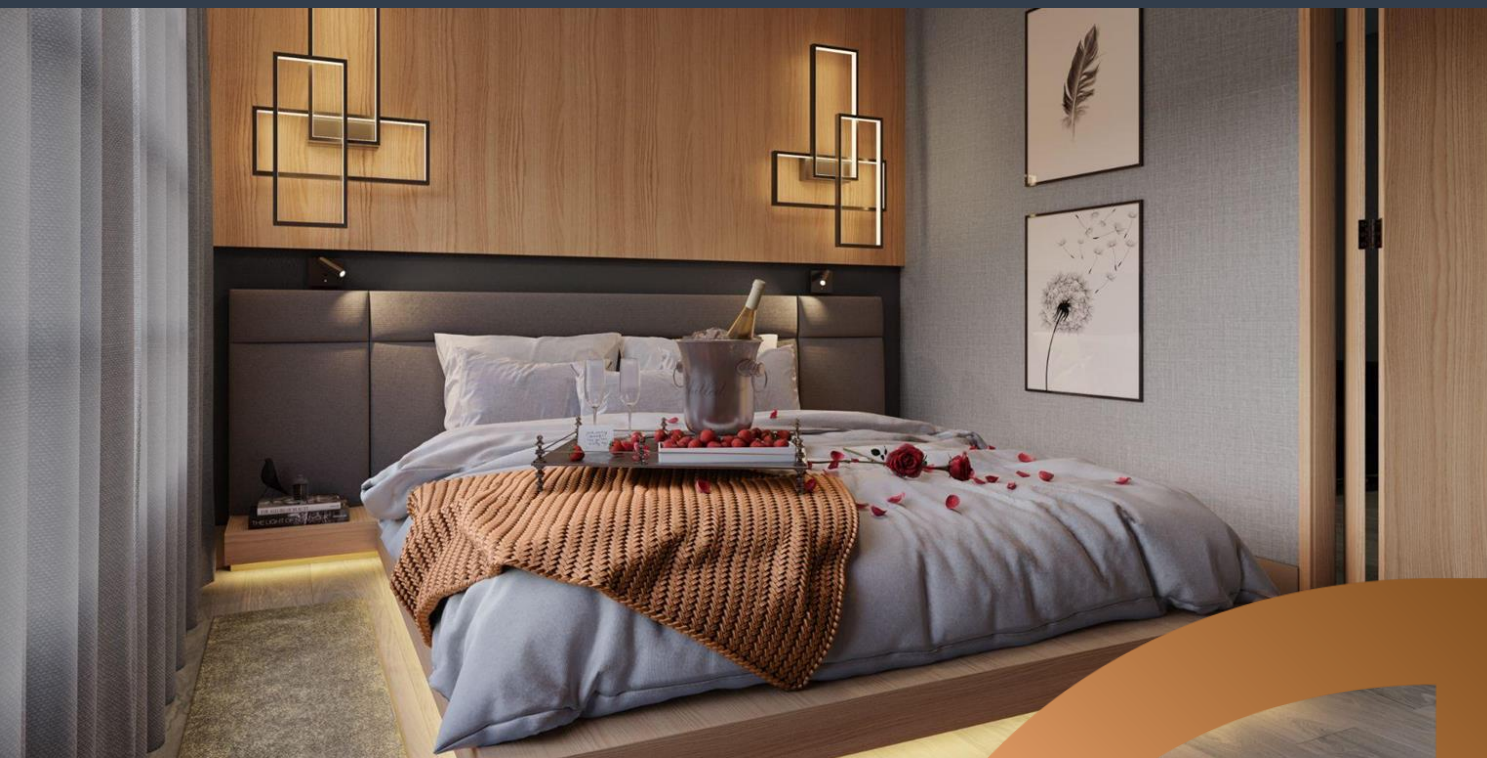
EXCLUSIVIDADE

APARTAMENTO

UM CONVITE A VIVER
UM SONHO POSSÍVEL,
DESDE A PORTA DE
ENTRADA.

- Cores sóbrias
- Acabamento refinado
- Mesa funcional





QUARTOS

CONFORTO E
TRANQUILIDADE
PARA SIMPLEMENTE
RELAXAR

- Painéis de madeira
- Iluminação indireta
- Cama com o melhor conforto



APARTAMENTO CLASSIC

-  Armário
-  Enxoval Completo
-  Frigobar
-  Sofá e cama
-  Cofre
-  Mesa
-  Camas Box Queen
-  Climatização
-  2 TVs Smart
-  Wi-Fi



RECONNECTE-
SE COM A
NATUREZA.
RECONNECTE-
SE COM VOCÊ.



TUDO ISSO PODE SER SEU DE UM JEITO
INTELIGENTE, ECONÔMICO E FLEXÍVEL.