

Maio 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 - PRAÇAS OPERACIONAIS – FOZ DO IGUAÇU.....	19
ANEXO 2 - MERCADO DE ECONOMIA COMPARTILHADA NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE LAZER	24
ANEXO 3 - MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO.....	29

Maio de 2022

RELATÓRIO GERENCIAL



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.

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

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

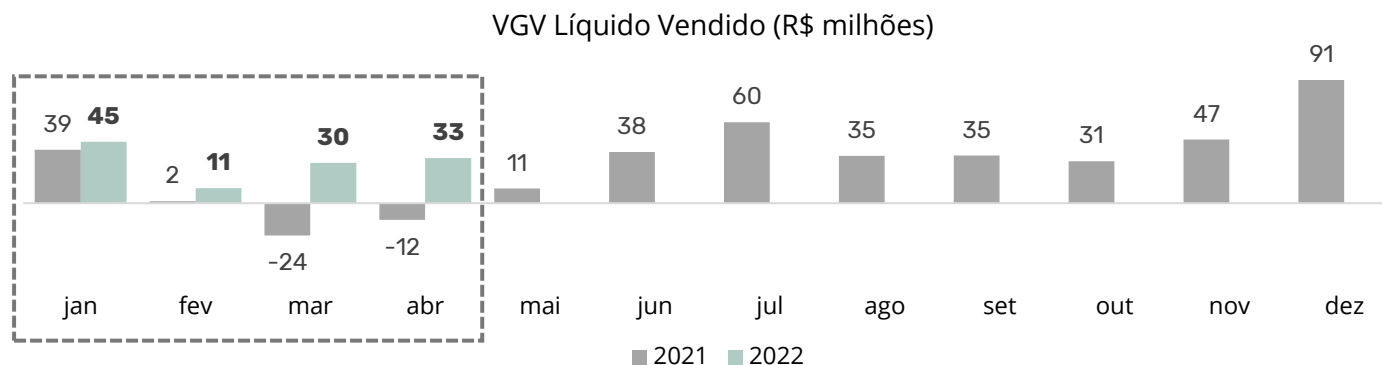
10º dia útil de cada mês

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

O mês de abril contou com dois feriados nacionais, Sexta Feira Santa e Tiradentes, o que fez com que os hotéis em Gramado tivessem uma taxa de ocupação de aproximadamente 60%, demonstrando um forte avanço frente ao mesmo mês de 2019, último ano sem impacto da pandemia, que registrou ocupação de 44%. Esse fluxo de turistas contribuiu para o resultado de vendas dos projetos do FII Serra Verde, cuja comercialização líquida foi de R\$ 33 milhões, valor bastante superior ao mesmo período de 2021, quando houve venda negativa de R\$12,2 milhões devido aos impactos das restrições da Covid-19. No gráfico abaixo apresentamos os resultados de vendas mensais que mostram 2022 sempre com crescimento de vendas líquidas em relação a 2021.



O destaque de vendas foi para o recém-lançado *Hydros*. Considerando que o lançamento ocorreu em meados de março, abril foi o primeiro mês completo de comercialização, com resultado de R\$ 17,5 milhões em vendas líquidas. Além do sucesso do lançamento do *Hydros* e a contínua evolução na comercialização do *Buona Vitta*, que reportou mais de R\$ 7 milhões em vendas líquidas, os demais projetos de Gramado (RS) apresentam resultados modestos. Isso deve-se principalmente pela falta de um mix de produtos mais completo nesses projetos, dado que todos estão com vendas bastante avançadas (+84% das frações já comercializadas). Já para os projetos *Namareh Carneiros* (Tamandaré - PE) e *Aquan* (Foz do Iguaçu - PR), foram observadas boas performances de vendas líquidas, respectivamente R\$ 8,8 milhões e R\$ 7,4 milhões.

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.

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

Comentários do Gestor (Continuação)

No Anexo 1 deste relatório trouxemos algumas informações sobre Foz do Iguaçu, importante praça de venda para o Serra Verde, uma vez que o *Aquan* está localizado nessa cidade. Nele destacamos os principais atrativos e motores turísticos da região, bem como o fluxo de pessoas que passam por lá. Além disso, conforme leilão realizado pelos Ministérios do Meio Ambiente e da Economia, o Parque Nacional do Iguaçu foi concedido para a iniciativa privada, de modo que será administrado pelos próximos 30 anos *pelo Grupo Cataratas* em conjunto com a *Construcap*, que obtiveram esse direito após oferecer uma outorga ao governo de R\$ 375 milhões representando um ágio de quase 350% sobre o valor base. No mesmo sentido, são previstos investimentos no montante de R\$ 500 milhões em infraestrutura, o que demonstra a confiança do setor privado no setor turístico da região.

No mês de maio/22, não houve distribuição de dividendos. Como padrão em fundos de desenvolvimento, as distribuições de dividendos acompanham os ciclos dos empreendimentos, ou seja, quando há projetos em estágios avançados de obras e vendas tende-se a ter uma maior distribuição de resultado. Quando os projetos estão em fases mais iniciais, essa distribuição tende a ser menor ou nula. No ano de 2021, foram distribuídos pelo Serra Verde R\$51,3 milhões (0,514 por cota). Nos primeiros 4 meses de 2022 já foram distribuídos R\$30,0 milhões (0,298 por cota). Essas distribuições referem-se principalmente aos resultados dos projetos maduros como o *Exclusive*, *Bella* e *Gramado Termas*, além de projetos em fase intermediária como o *Buona Vitta*. A equipe de gestão espera que novas e significativas distribuições ocorrerão conforme a evolução de vendas e obras de projetos em fase intermediária e de empreendimentos como *Namareh Carneiros*, *Hydros* e *Aquan*.

No dia 01/junho foi emitido fato relevante sobre a remarcação de ativos controlados pelo Serra Verde. O valor contábil, ou valor patrimonial, desses ativos sofreu uma variação negativa de 15,22% em função da distribuição de dividendos ocorridas no período e do reprocessamento de resultado feito pela auditora *Ernest & Young (EY)*. Esse valor considera os valores dos ativos pelo seu valor de custo histórico mais a apropriação do lucro pelo método POC, seguindo as melhores práticas contábeis do mercado de incorporação. O valor contábil difere do valor justo dos ativos, que é calculado por consultoria independente utilizando o valor presente do fluxo de caixa previsto para cada projeto. O valor justo é o que dá base para o cálculo do valor do Serra Verde na carteira de outros FII's. Na revisão anual desta avaliação houve incremento deste valor justo, já que os projetos performaram melhor do que o estudo de um ano atrás, e assim houve marcação positiva nas carteiras dos FIIs que investem no SRVD11. Importante esclarecer que no início de cada projeto, o valor justo tende a ser bastante superior ao valor contábil / patrimonial, uma vez que nesse momento se captura todo o fluxo futuro para calculá-lo. Nesse mesmo período, o valor patrimonial ainda é relativamente baixo pois a fase inicial do projeto exige uma menor soma de aportes financeiros e ainda não há lucro acumulado. À medida que a obra se desenvolve e as vendas avançam, o valor patrimonial cresce com o maior reconhecimento contábil das receitas de vendas imobiliárias, acumulando lucro para distribuição quando houver caixa disponível (ou seja, quando não houver mais a necessidade de destinação de recursos para obras e amortização de dívidas).

Snapshot

R\$ 7,01

Cota de mercado em 31/05/22

96.286.020,69

Cotas emitidas

R\$ 71.878.054,17

Patrimônio Líquido em 31/05/22

R\$ 0,75

Cota patrimonial em 31/05/22

R\$ -/cota

Dividendo do período

85

Quantidade de cotistas

R\$ 920.498.597,62

Patrimônio Líquido Ajustado em 31/05/2022

R\$ 9,56

Cota Patrimonial Ajustada em 31/05/2022

Retorno do Fundo (Últimos 12 meses)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota ¹	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-up	Rentabilidade Gross-up (% CDI)
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	-	-	-
mai/22	-	9,56	-	-	-
	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>	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	2022
Total de receitas	12.500	12.527	24	12.511	51.445	10.043	40	20.010	89	16	30.198
Receita de <i>Equities</i>	12.500	12.500	-	12.500	51.383	10.000	-	20.000	-	-	30.000
Outras Receitas	-	27	24	11	62	43	40	10	89	16	198
Despesas	(148)	(163)	(134)	(152)	(1.432)	(155)	(153)	(122)	(165)	(192)	(787)
Resultado	12.352	12.363	(110)	12.359	50.013	9.888	(112)	19.888	(76)	(176)	29.411
Reserva de Lucros	(165)	328	(110)	323	596	355	(112)	631	(76)	(176)	717
Distribuição	12.517	12.036	-	12.036	49.417	9.532	-	19.257	-	-	28.693
Distribuição/cota	0,130	0,125	-	0,125	0,513	0,098	-	0,200	-	-	0,298
Dividend Yield¹	1,54%	1,50%	-	1,53%	6,79%	1,03%	-	2,08%	-	-	3,11%

Portfólio & Pipeline

Status	Nome do Projeto / Local	Lançamento	Participação (%)	Entrega	Unidades	VGv (R\$ MM)
Operação	<i>Gramado Termas</i>	2014	50,0%	Entregue	464	543
	<i>Gramado Exclusive</i>	2015	78,3%	Entregue	187	235
	<i>Bella Gramado</i>	2016	100,0%	Entregue	262	311
Vendas e / ou Obras	<i>Gramado Buona Vitta (Fase 1 e Fase 2)</i>	2016	89,8%	Fase 1 - Entregue Fase 2 - 2022	583	876
	<i>Aquan</i>	2019	100,0%	2023	362	481
	<i>Namareh Carneiros Resort</i>	2021	100,0%	2025	406	715
	<i>Hydros Fase 1</i>	2022	95,0%	2025	249	442
Projeto / Licenciamento	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
Terreno / Desenvolvimento Conceito	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

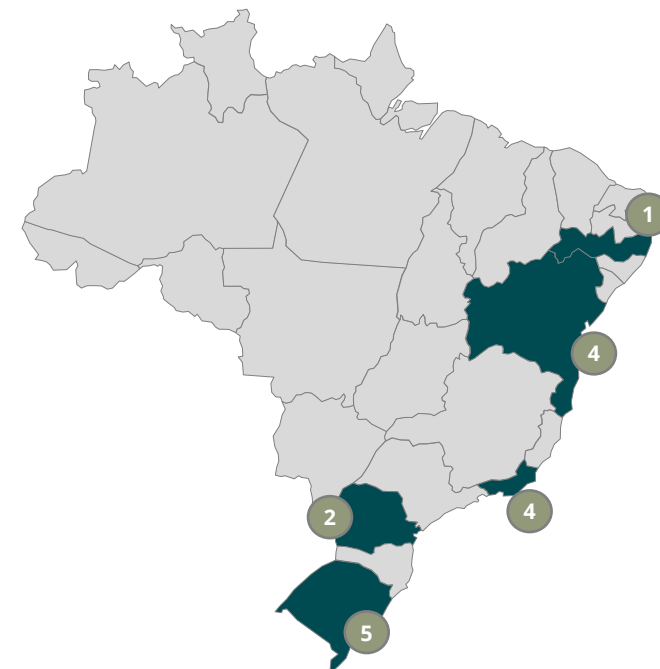
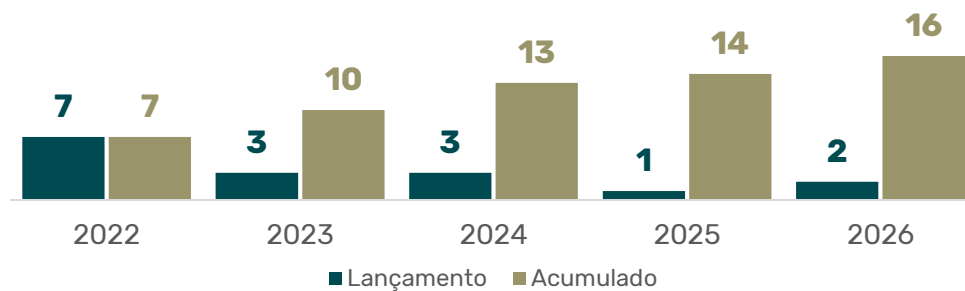
5 estados prioritários que compõem um *pipeline* com 16 novos projetos divididos entre *resorts* e vilas de luxo

- ✓ 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



Portfólio 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

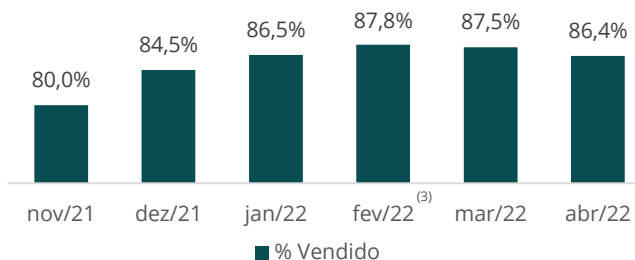
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGv Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Abr-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(45)	3.537	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(4.024)	275.755	
Dívida Bruta (R\$ mil)	48.091	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	122.132	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,7%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	59,0%	●

Comentário

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



Imagens



Portfólio 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

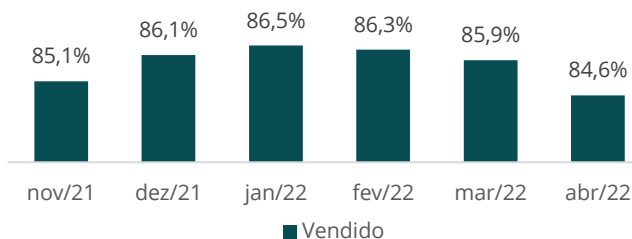
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGW Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

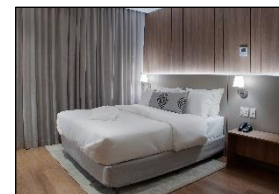
	Abr-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	(40)	2.507
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(3.476)	189.412
Dívida Bruta (R\$ mil)	34.440	-
Contas a Receber (R\$ mil)	77.996	-
Custo de obra (R/P) ¹	-	100% ●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	3,4% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	62,7% ●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de até 60%. Quando este percentual é superado, há potencial perda da margem estimada. Em abril, as vendas foram novamente inferiores aos distratos, em especial devido ao menor mix de produtos disponível, devido à maturidade do projeto.



Imagens



Portfólio 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

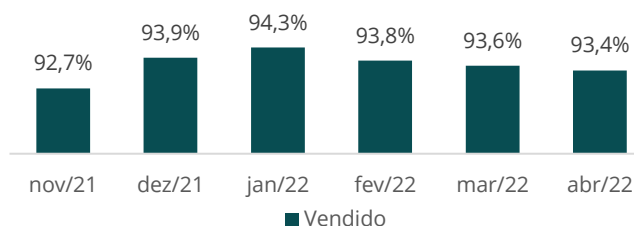
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGv Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Abr-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(15)	6.956	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(270)	496.002	
Dívida Bruta (R\$ mil)	76.693	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	213.445	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,2%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	61,2%	●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de até 60%. Quando este percentual é superado, há potencial perda da margem estimada. Em abril, as vendas foram novamente inferiores aos distratos, em especial devido ao menor mix de produtos disponível, devido à maturidade do projeto.



Imagens



Portfólio 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

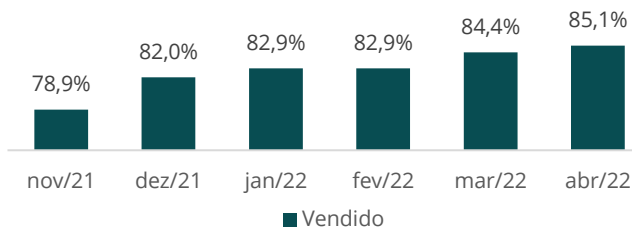
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em operação / Em obras
Previsão de entrega	2º Tri / 2022
Lançamento	dez/2016
Quartos	583
VGv Total (R\$ mm)	876
Participação	89,80%
Retorno Alvo Real Estimado	>15% a.a.

Indicadores²

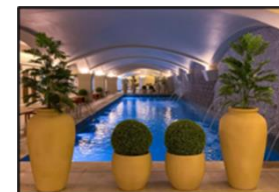
	Abr-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	66	8.507	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	7.041	745.423	
Dívida Bruta (R\$ mil)	292.603	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	477.811	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	96,79%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	97,28%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,0%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	54,5%	●

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



Portfólio 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**



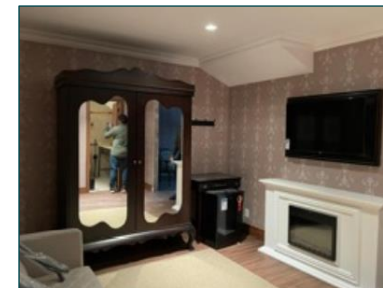
Bloco I



Bloco H



Bloco J



- Finalização do FF&E



- Instalação dos papéis de parede, metais sanitários e jacuzzi



- Instalação dos rodapés, FF&E e montagem de mobiliário

Portfólio 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

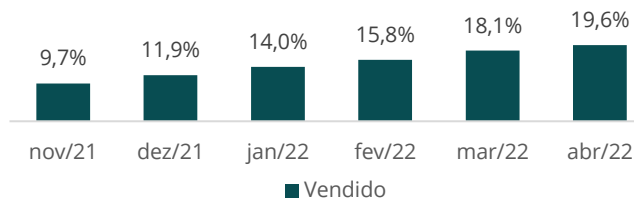
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGv Total (R\$ mm)	715
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Abr-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	105	1.440	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	8.859	109.572	
Dívida Bruta (R\$ mil)	--	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	102.492	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,3%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	28,1%	●

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



Imagens



Portfólio 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
VGW Total (R\$ mm)	481
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

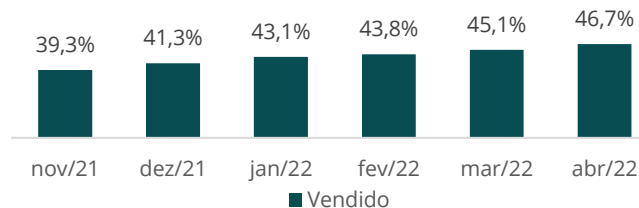
Indicadores²

	Abr-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	101	2.902	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	7.469	204.418	
Dívida Bruta (R\$ mil)	42.466	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	170.128	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	99,39%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	56,8%	●

Comentário

O plano de ação alinhado junto à construtora repactuou o andamento do cronograma, reajustando os índices de custo e execução de obra sem interferir na data de conclusão prevista.

Todos os outros indicadores da operação permanecem enquadrados.

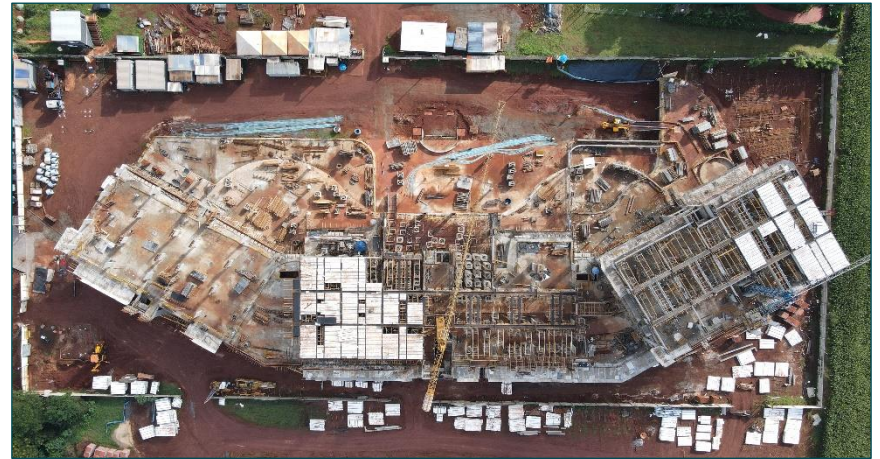


Imagens



Portfólio Detalhado – Projetos em Obras

Aquan



Portfólio 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

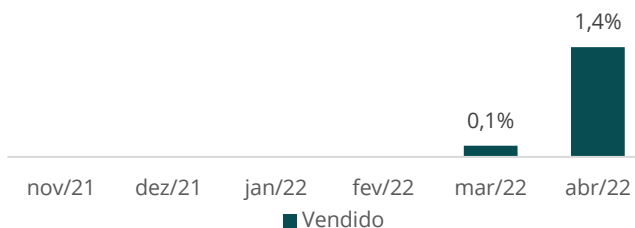
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2025
Lançamento	mar/2022
Quartos	249
VGV Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Abr-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	231	256	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	17.805	19.751	
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	19.367	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,7%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	4,8%	●

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



Imagens



ANEXO - 1

Praças Operacionais - Foz do Iguaçu



Anexo 3 – Foz do Iguaçu

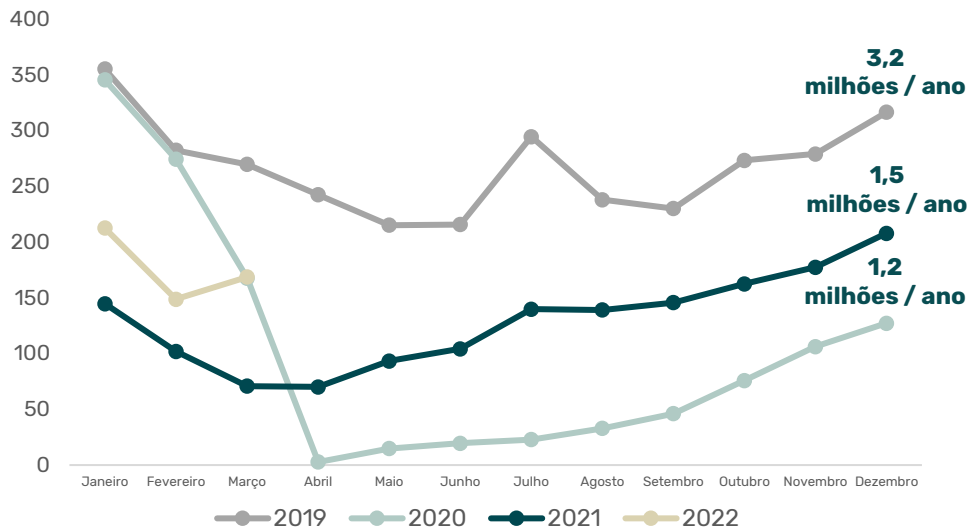
Destino Turístico

Foz do Iguaçu é uma cidade turística brasileira, localizada no estado do Paraná, na fronteira com o Paraguai e a Argentina. O destino é o terceiro mais procurado por estrangeiros no território nacional.

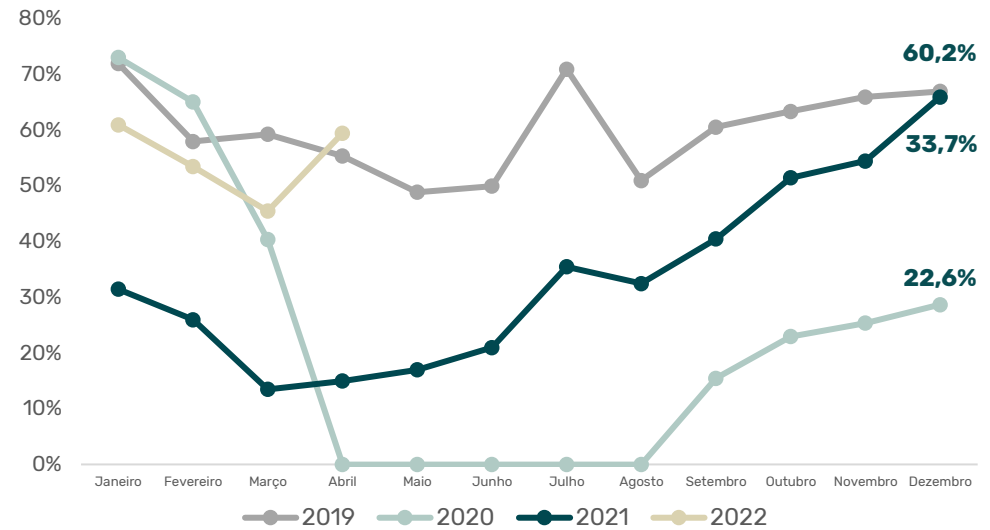
A praça atrai um grande fluxo de visitantes todos os anos devido, em especial, a suas belezas naturais, ao turismo ecológico e ao fácil acesso aos países vizinhos.



Fluxo de Passageiros – Aeroporto e Rodoviária (# mil)



Ocupação Hoteleira (%)



Fonte: Secretaria Municipal de Turismo de Foz do Iguaçu

Anexo 3 – Foz do Iguaçu

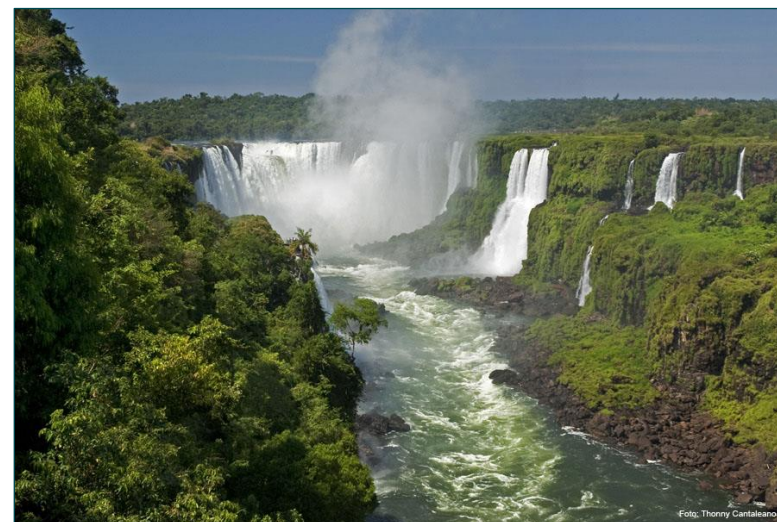
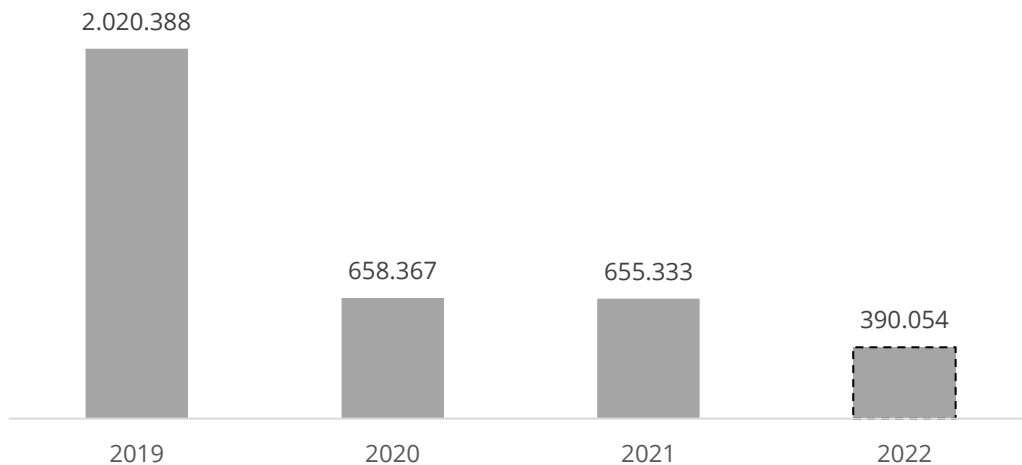
Pontos Turísticos

Os fluxos de visitantes nos principais pontos turísticos da cidade também são bons *drivers* para mensurar a volta da atividade turística na região.

Parque Nacional do Iguaçu

O Parque Nacional do Iguaçu é um dos principais pontos turísticos do país, atraindo aproximadamente 2 milhões de visitantes ao ano. Nele estão localizadas as cataratas do Iguaçu, uma das 7 maravilhas mundiais da natureza. No fim do mês de março, foi realizada a concessão do parque para os próximos 30 anos. O lance vencedor, feito pelo *Grupo Cataratas* em conjunto com a *Construcap*, foi de R\$ 375 milhões representando um ágio de quase 350% sobre o valor da outorga. Além disso, são previstos investimentos no montante de R\$ 500 milhões em novas infraestruturas, o que demonstra a confiança do setor privado no setor turístico da região.

Visitantes (#)¹



Anexo 3 – Foz do Iguaçu

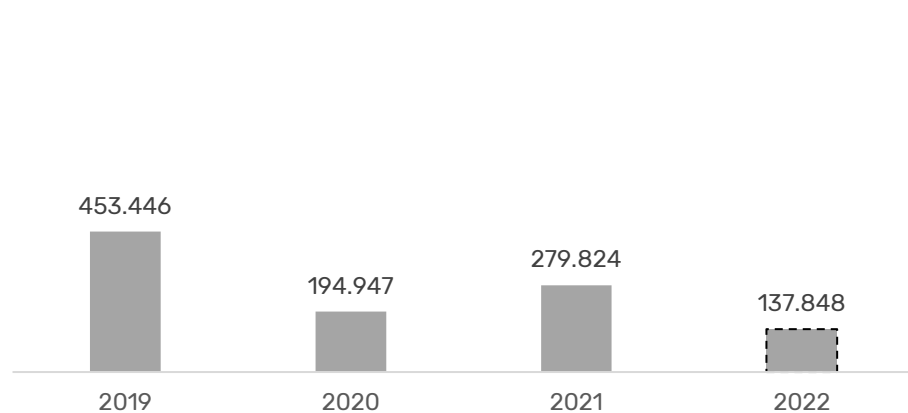
Pontos Turísticos

Marco das 3 Fronteiras

O Marco das 3 Fronteiras está localizado na extremidade brasileira da fronteira geográfica do Rio Paraná entre Brasil, Paraguai e Argentina.

Com restaurantes e bares, o ponto é parada obrigatória na cidade.

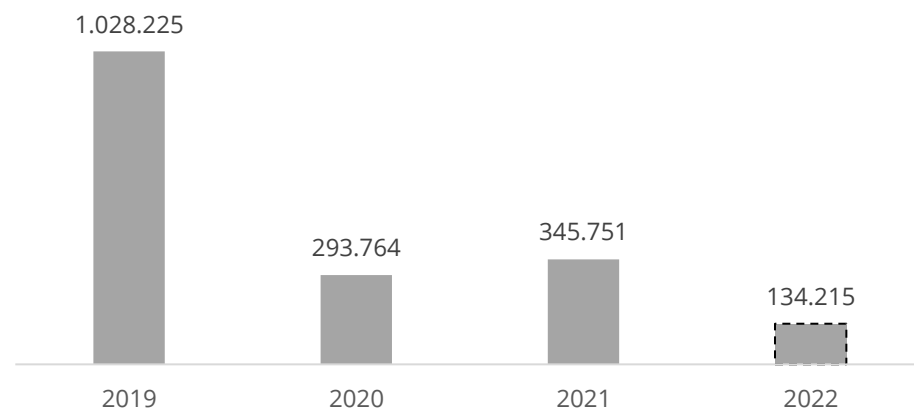
Visitantes (#)¹



Usina de Itaipu

A Usina Hidrelétrica de Itaipu é a maior do mundo em produção de energia e se tornou um ponto turístico com visitas às instalações do ativo, atraindo aproximadamente 1 milhão de pessoas ao ano.

Visitantes (#)¹



Anexo 3 – Foz do Iguaçu

Pontos Turísticos

Yup Star Foz

Inaugurada em dezembro de 2021, a Yup Star Foz está localizada nas margens do Rio Paraná, ao lado do Marco das Três Fronteiras. Com capacidade para 288 visitantes simultaneamente, a roda conta com 88 metros de altura.

Imagens



Parque das Aves

O Parque das Aves é atualmente o segundo atrativo mais visitado na cidade de Foz do Iguaçu. Localizado em frente as Cataratas do Iguaçu, o parque possui diversos viveiros de aves nativas que complementam o visual de uma das últimas reservas da Mata Atlântica do Estado do Paraná.

Imagens



ANEXO 2

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.

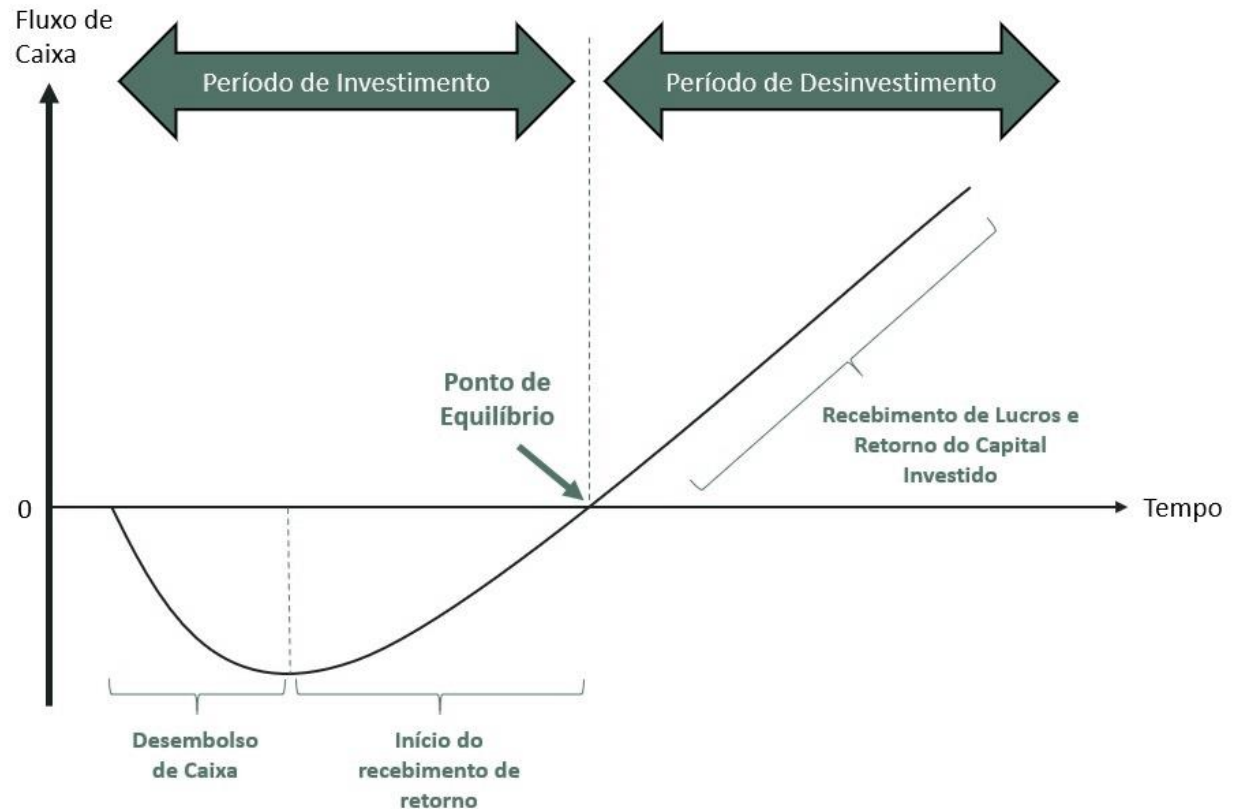
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

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

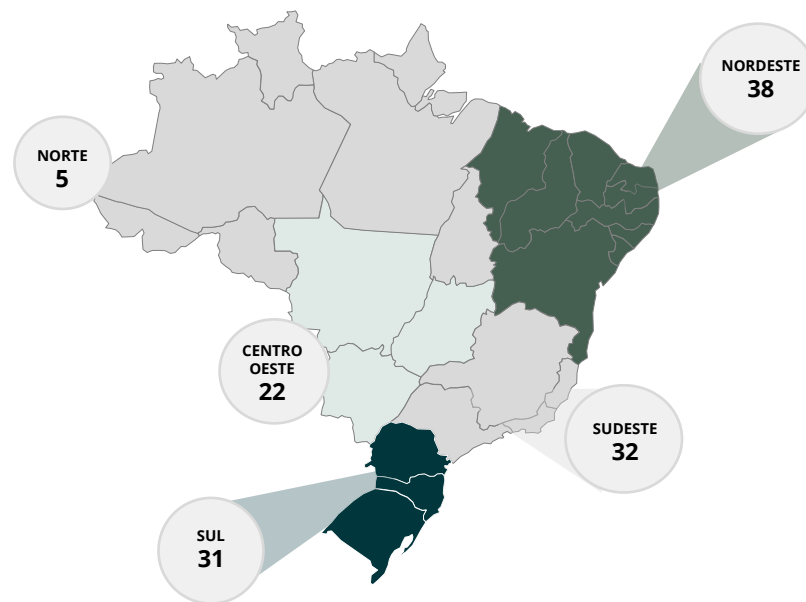
=

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 - 3

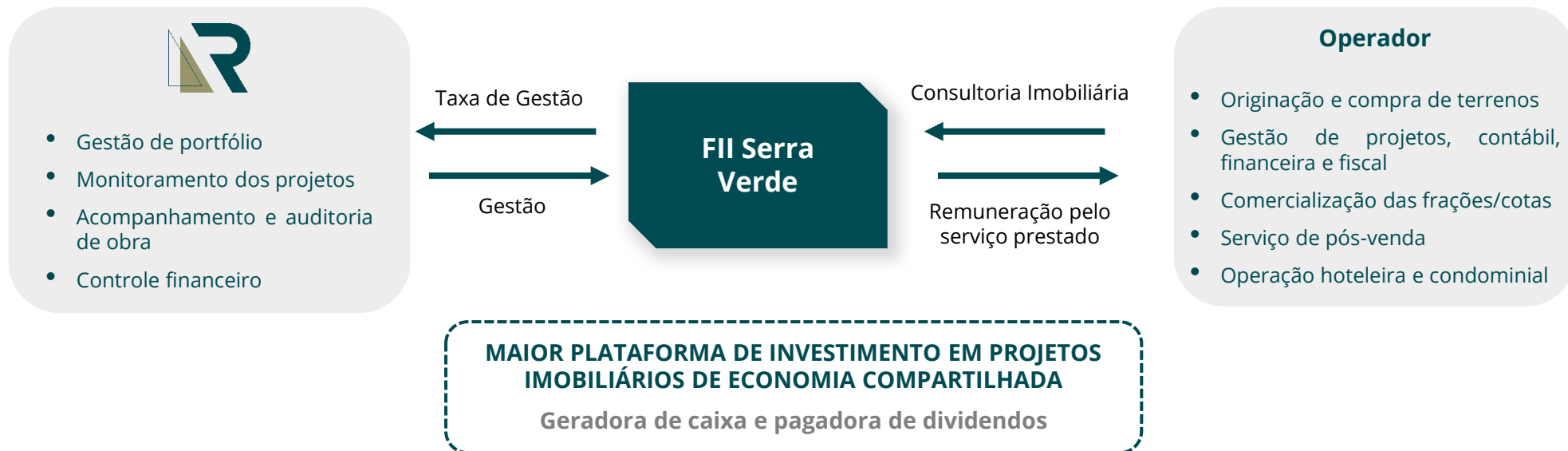
MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Modelo de Operação do Fundo

Responsabilidades dos Agentes Gerenciadores

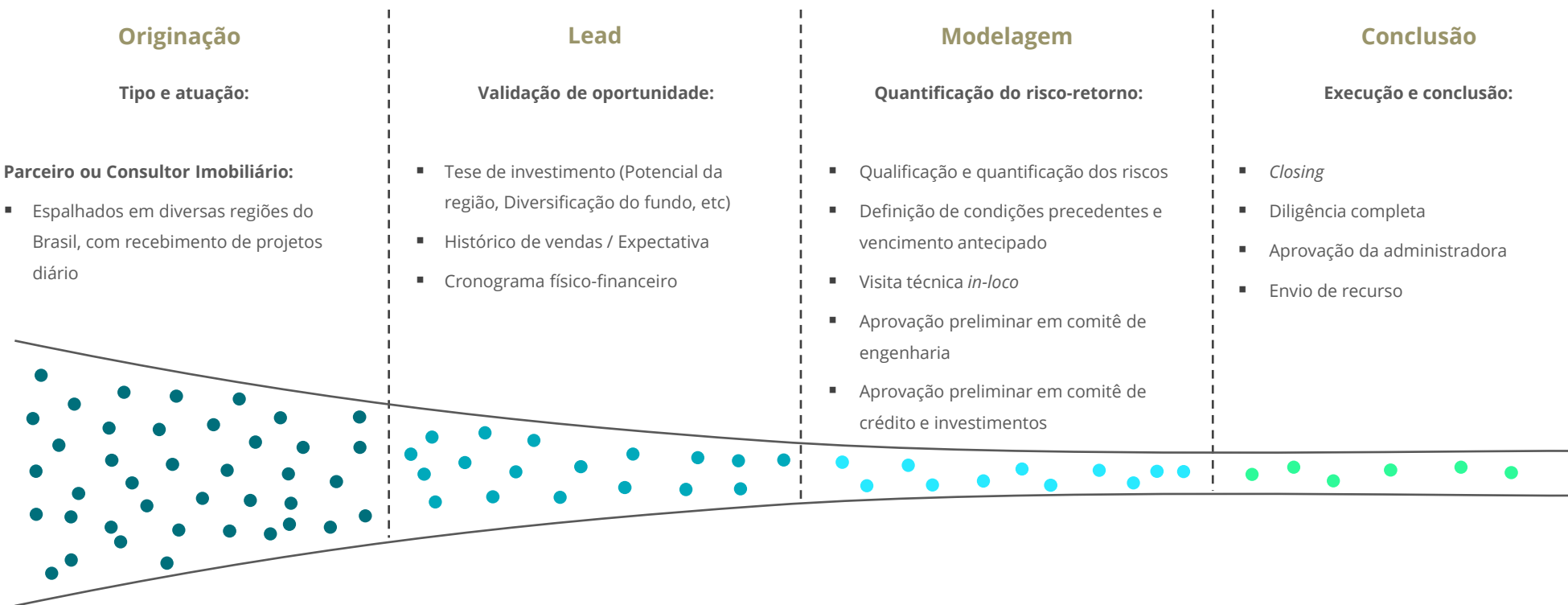
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



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.

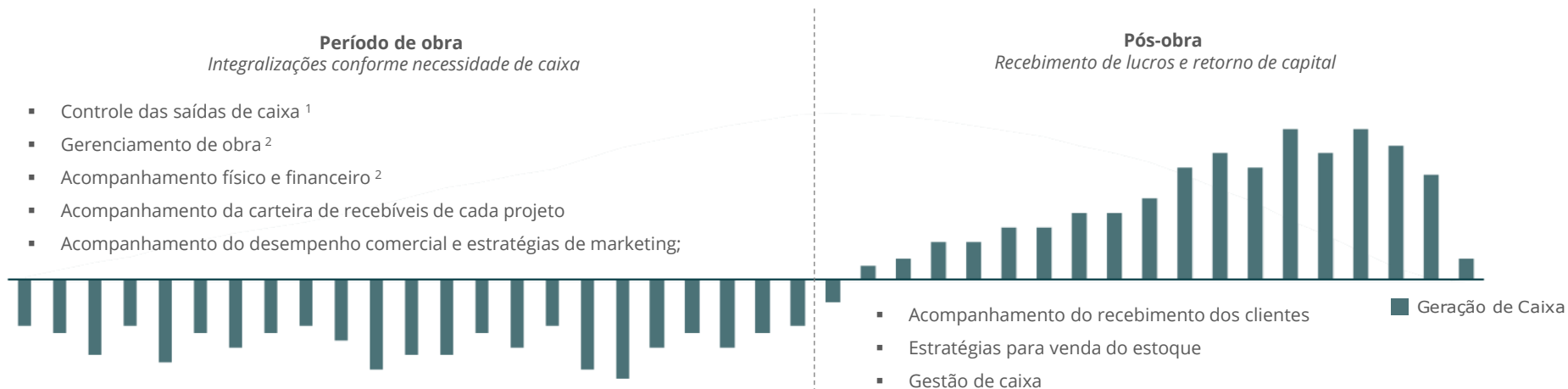
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros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

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.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuição de lucros (Distribuição de rendimentos / Valor da Cota)
Fee:	Taxa cobrada sobre o serviço prestado
FF&E:	Sigla que faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não estão inclusas na construção (cama, armários, televisão, entre outros).
Índice de Inadimplência:	Valores Vencidos da Carteira / Valor Total da Carteira
Pipeline:	Portfólio de projetos (atuais, novos e suas respectivas fases)
POC:	<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
Timeshare:	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
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.

