

Setembro 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 – DISTRATOS	18
ANEXO 2 – MERCADO DE ECONOMIA COMPARTILHADA NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE LAZER	22
ANEXO 3 – MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO	27

Setembro 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%

TAXA DE PERFORMANCE: Não há. Não há.

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS:

5° dia útil de cada mês

PAGAMENTO DE RENDIMENTOS:

10° 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 buscar 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

Agosto, caracterizado por ser um mês logo após as férias de inverno, tradicionalmente possui um menor volume de venda e maior quantidade de distratos. Neste ano de 2022, agosto interrompeu a sequência de melhores resultados líquidos dos ativos do Fundo se comparado com o mesmo período do ano de 2021, totalizando quase R\$ 13 milhões em vendas líquidas, menos da metade dos R\$ 35 milhões reportados em agosto de 2021. No acumulado de 2022 as vendas líquidas atingiram R\$ 293 milhões, o que representa um crescimento de 96,9% se comparado ao mesmo período de 2021.



Essa interrupção advém principalmente de um maior volume de distratos, já que em termos nominais, o mês de agosto de 2022 cancelou 18,5% a mais do que no mês anterior e 44,5% a mais do que no mesmo período do ano anterior. Dito isso, o anexo especial do relatório tratará sobre os distratos de vendas e o impacto nos empreendimentos de multipropriedade, em especial nos ativos do Fundo Serra Verde.

Embora alguns empreendimentos da praça de Gramado (RS) tenham apresentado vendas líquidas negativas, como é o caso do *Gramado Exclusive* e *Gramado Termas*, R\$ (0,8) milhões e R\$ (1,8) milhões respectivamente, os demais projetos da região colaboraram para o resultado global positivo. Destaque para o *Gramado Buona Vitta* e *Hydros*, que apesar do maior volume de distrato no mês se comparado com os meses anteriores, atingiram aproximadamente R\$ 5 milhões e R\$ 8 milhões em vendas líquidas.

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)

O empreendimento *Namareh Carneiros* também reportou resultados aquém dos que vinham sendo observados durante o ano, fato esse explicado por um menor público na região e consequente menor atração de casais para as salas de venda. Além disso, o resultado foi afetado por um maior valor de distrato sobre os resultados do mês (30% acima do mês anterior e 37% maior do que a média que vinha sendo apresentada em 2022), gerando assim, vendas líquidas no montante de R\$ 1,7 milhões.

Já na praça de Foz do Iguaçu (PR), o empreendimento *Aquan* também sofreu das mesmas forças redutoras de resultado, em especial na atração do público aos locais onde as cotas são comercializadas, reportando vendas líquidas levemente negativas no período.

No mês de setembro/22, o fundo não distribuiu dividendos.

Snapshot
R\$ 7,50

Cota de mercado em 30/09/22

96.286.020,69

Cotas emitidas

R\$ 71.580.463,87

Patrimônio Líquido em 30/09/22

R\$ 0,74

Cota patrimonial em 30/09/22

R\$ -/cota

Dividendo do período

91

Quantidade de cotistas

R\$ 920.201.006,41

Patrimônio Líquido Ajustado em 30/09/2022

R\$ 9,56

Cota Patrimonial Ajustada em 30/09/2022

Retorno do Fundo (*Últimos 12 meses*)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota ¹	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-up	Rentabilidade Gross-up (% CDI)
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	-	-	-
jun/22	-	9,56	-	-	-
jul/22	-	9,56	-	-	-
ago/22	-	9,56	-	-	-
set/22	-	9,56	-	-	-
	0,548		6,13%		

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>	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	2022
Total de receitas	10.043	40	20.010	89	16	15	14	15	13	30.256
Receita de <i>Equities</i>	10.000	-	20.000	-	-	-	-	-	-	30.000
Outras Receitas	43	40	10	89	16	15	14	15	13	256
Despesas	(155)	(153)	(122)	(165)	(192)	(111)	(82)	(82)	(88)	(1.151)
Resultado	9.888	(112)	19.888	(76)	(176)	(97)	(68)	(67)	(75)	29.105
Reserva de Lucros	355	(112)	631	(76)	(176)	(97)	(68)	(67)	(75)	412
Distribuição	9.532	-	19.257	-	-	-	-	-	-	28.693
Distribuição/cota	0,098	-	0,200	-	-	-	-	-	-	0,298
Dividend Yield¹	1,03%	-	2,08%	-	-	-	-	-	-	3,11%

Portfólio & Pipeline

Status	Nome do Projeto / Local	Lançamento	Participação (%)	Entrega	Unidades	VGV (R\$ MM)
<i>Operação</i>	<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
	<i>Gramado Buona Vitta (Fase 1 e Fase 2)</i>	2016	89,8%	Entregue	583	876
<i>Vendas e / ou Obras</i>	<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
<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

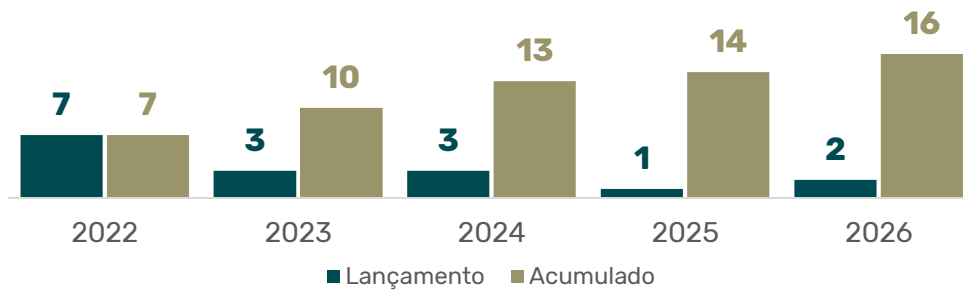
5 estados prioritários que compõem um pipeline com 16 novos projetos divididos entre resorts e vilas de luxo

- ✓ 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

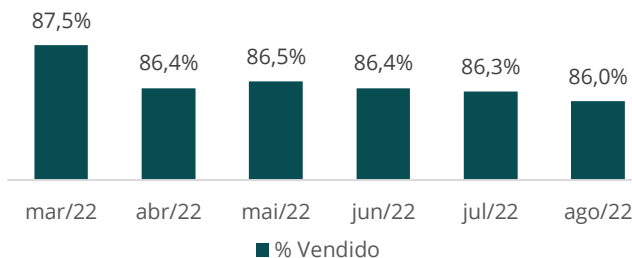
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGV Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Ago-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(10)	3.523	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(817)	273.589	
Dívida Bruta (R\$ mil)	49.030	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	120.607	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,8%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	60,4%	●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de até 60%. Quando este percentual é superado, há potencial perda da margem estimada.



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

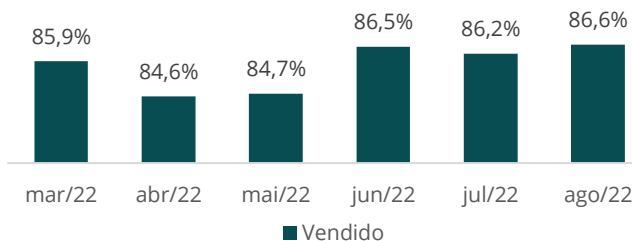
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGv Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Ago-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	10	2.566
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.246	191.585
Dívida Bruta (R\$ mil)	30.756	-
Contas a Receber (R\$ mil)	76.609	-
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)	-	63,1% ●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de até 60%. Quando este percentual é superado, há potencial perda da margem estimada.



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

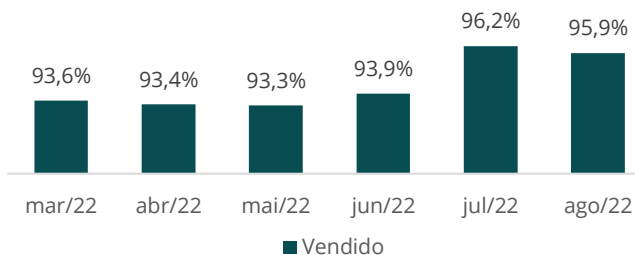
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGV Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Ago-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(25)	7.142	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(1.845)	521.458	
Dívida Bruta (R\$ mil)	66.585	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	235.743	-	
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)	-	61,6%	●

Comentário

O projeto foi desenhado para ter um distrato de até 60%. Quando este percentual é superado, há potencial perda da margem estimada.



Imagens



Portfólio Detalhado – Projetos em Operação

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).

O projeto foi lançado em dezembro de 2016 e já foi entregue.

Características

Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	dez/2016
Quartos	583
VGV Total (R\$ mm)	876
Participação	89,80%
Retorno Alvo Real Estimado	>15% a.a.

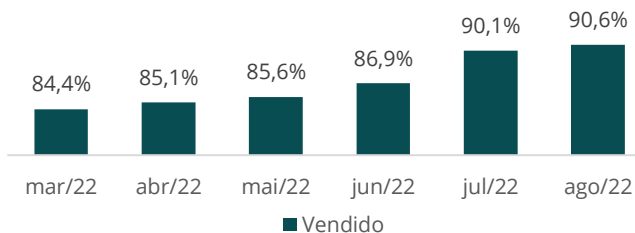
Indicadores²

	Ago-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	56	9.059	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	5.221	802.532	
Dívida Bruta (R\$ mil)	297.526	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	525.310	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	96,43%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,2%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	54,8%	●

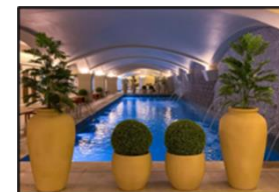
Comentário

O indicador do custo segue levemente desengarrado. Apesar disso, o cenário atual do indicador é positivo para o projeto, visto que a obra foi concluída e entregue com um custo menor do que o esperado até o momento.

Todos os outros indicadores seguem enquadrados.



Imagens



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

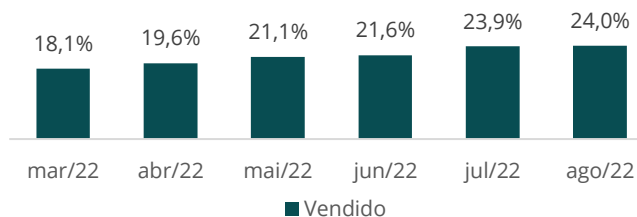
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGv Total (R\$ mm)	715
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Ago-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	7	1.765	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.778	137.251	
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	129.856	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,1%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	35,8%	●

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

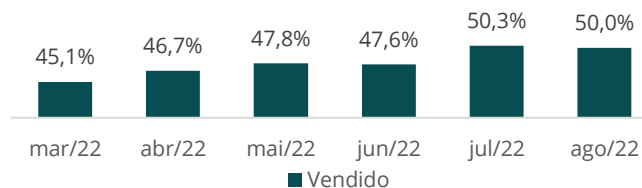
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2024
Lançamento	jan/2019
Quartos	362
VGv Total (R\$ mm)	481
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Ago-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(17)	3.106	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(983)	220.055	
Dívida Bruta (R\$ mil)	42.823	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	186.165	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	65,0%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	72,3%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	57,6%	●

Comentário

Para um melhor controle da exposição de caixa da SPE e consequente redução da necessidade de captação de *funding*, o cronograma de obras foi estendido de modo a aproveitar o prazo máximo de entrega previsto na incorporação (2º Tri / 2024). Assim que a nova curva de obra estiver realizada, os indicadores irão refletir tal ajuste.



Imagens



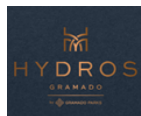
Portfólio Detalhado – Projetos em Obras

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

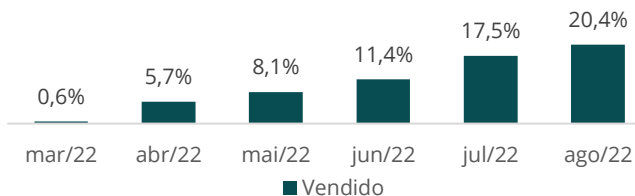
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2025
Lançamento	mar/2022
Quartos	249
VGv Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

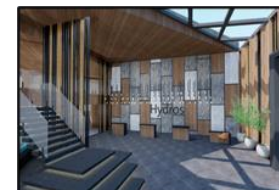
	Ago-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	132	923	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	8.222	68.319	
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	67.200	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,5%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	19,8%	●

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



Imagens



ANEXO - 1

DISTRATOS



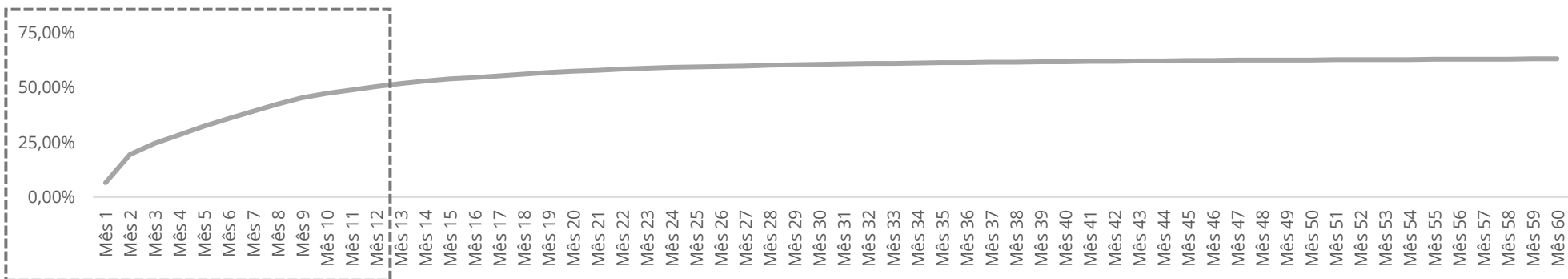
Anexo 1 – Distrato

Os distratos, por parte dos clientes, são um fator importante do negócio de multipropriedade. Nesse sentido, considerando o atual cenário econômico inflacionário e a perda do poder compra dos consumidores, é observado uma tendência de incremento dos distratos e, dessa forma, o anexo do relatório desse mês traz por meio de um aspecto sintético a lógica utilizada para projeção da curva dos distratos e o seu impacto para o resultado dos projetos.

Na avaliação de projetos, além de serem realizados diversos estudos qualitativos sobre o empreendimento – avaliação da região, do terreno onde será desenvolvido, da demanda turística pelo local, dentre outros fatores – também é elaborado um estudo econômico-financeiro do Projeto, de modo a estimar o fluxo de caixa esperado.

A premissa utilizada para estimar os distratos em um projeto de multipropriedade está representada na curva do gráfico abaixo, cujo percentual é aplicado sobre o número total de vendas brutas projetadas. Desta forma, se projetarmos a venda bruta de 150 cotas em setembro de 2022, 50% dessas 150 cotas vendidas serão distratadas nos primeiros 12 meses, seguido do distrato marginal observado no restante da curva, que recairá também sobre as 150 cotas iniciais.

Curva de distratos para vendas realizadas no mês “0”

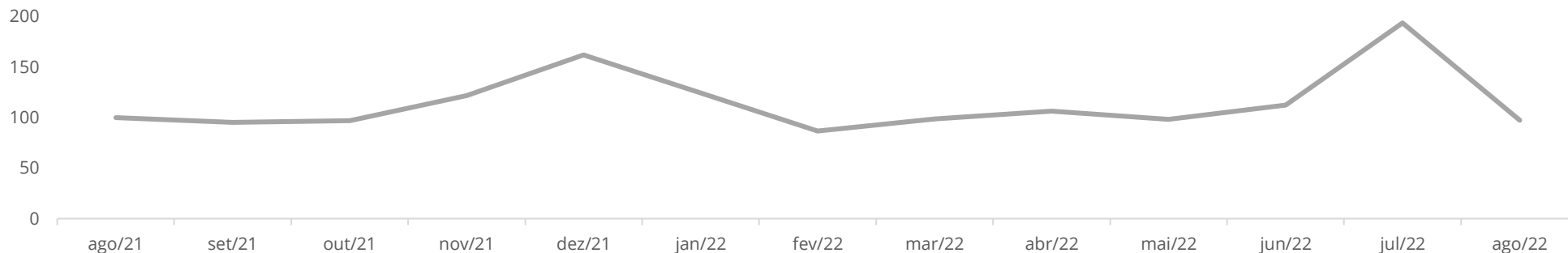


O eventual crescimento do indicador de taxa de distrato (Cotas Canceladas/Cotas Vendidas) acima do previsto no estudo de viabilidade pode acarretar a redução dos resultados financeiros esperado. Embora na ocasião do distrato, o cliente tenha o direito de receber somente 50% do valor pago, deduzidos os custos de corretagem, uma maior curva de distratos leva a um alongamento no fluxo de entrada de caixa e, portanto, a uma maior exposição de capital e ainda um maior custo de aquisição de cliente, incluindo o custo de comissionamento.

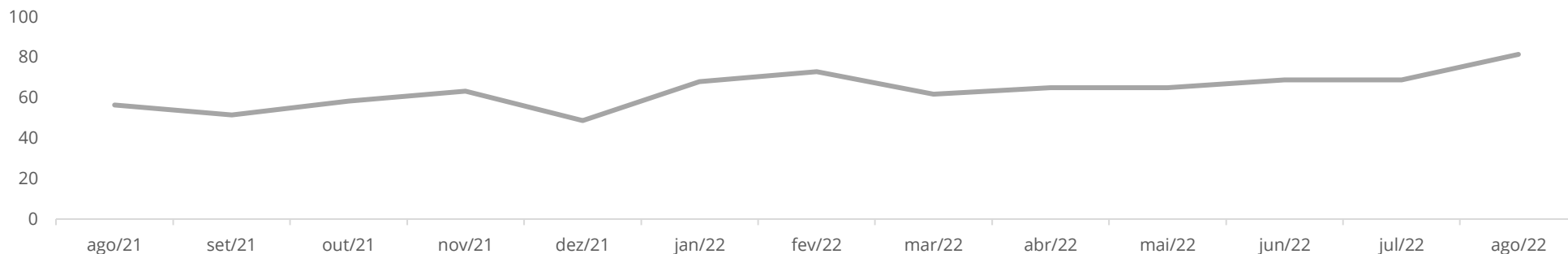
Anexo 1 – Distrato

Ao analisar o resultado histórico, é possível traçar algumas características do funcionamento do distrato. Abaixo, são apresentados dois gráficos: o primeiro mostra as vendas brutas (em milhões de reais) mês a mês dos ativos do Fundo e a segunda representa o distrato (em milhões de reais) mês a mês.

Vendas Brutas R\$ (Base 100¹)



Distrato R\$ (Base vendas brutas)

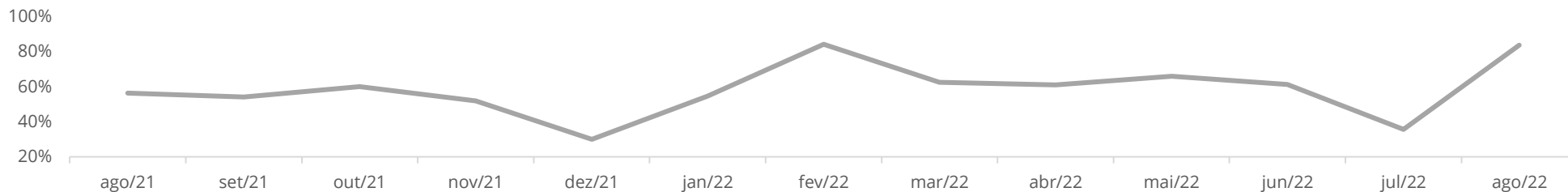


O impacto dos cancelamentos é facilmente perceptível nos meses subsequentes a alta temporada (dezembro, janeiro e julho), isto é, nos meses de fevereiro e agosto. Apesar do aumento significativo das vendas brutas nos meses de alta temporada, somente nos meses subsequentes pode-se observar o incremento gradual dos distratos.

Anexo 1 – Distrato

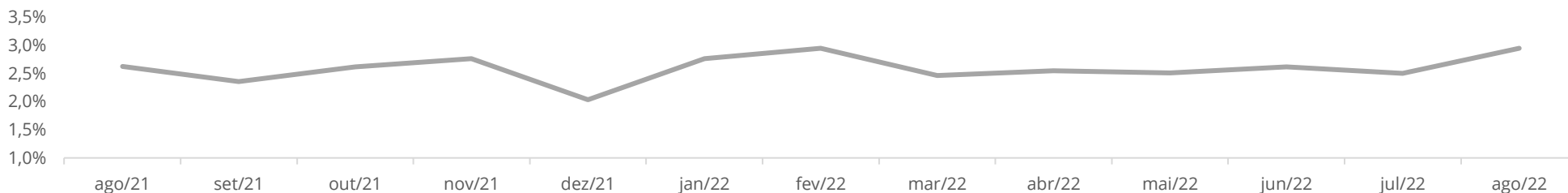
Para exemplificarmos melhor traremos mais dois indicadores. O primeiro trata-se de uma outra forma de entender a relação entre os dois gráficos do slide anterior, que é a proporção de quanto o valor das cotas distratadas no mês representa sobre o valor das vendas totais no mesmo período. Demonstrando assim, de uma maneira mais didática, a diminuição dessa proporção nos meses de alta temporada e o grande aumento nos meses subsequentes.

Distrato mensal (% das vendas brutas)



O segundo gráfico refere-se à proporção entre o valor dos contratos distratados mês a mês e a base ativa de contratos vendidos pelos empreendimentos (VGV líquido acumulado), ou seja, o quanto do montante total de contratos vendidos (R\$) está sendo distratado todos os meses. É possível observar que apesar do aumento crescente da base ativa entre agosto de 2021 e agosto de 2022 (+29%), a proporção do distrato se mantém entre 2% e 3% do valor acumulado de contratos vendidos.

Distrato base ativa (%)



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.

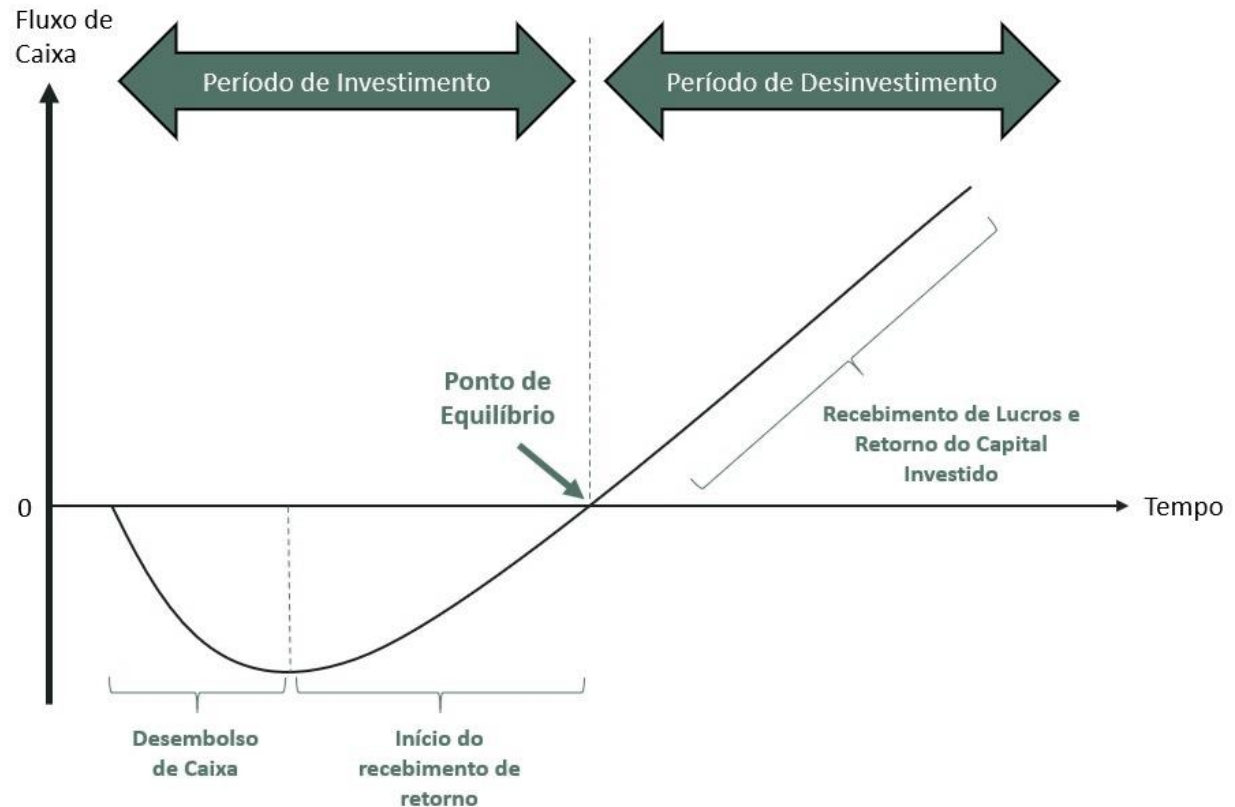
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

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

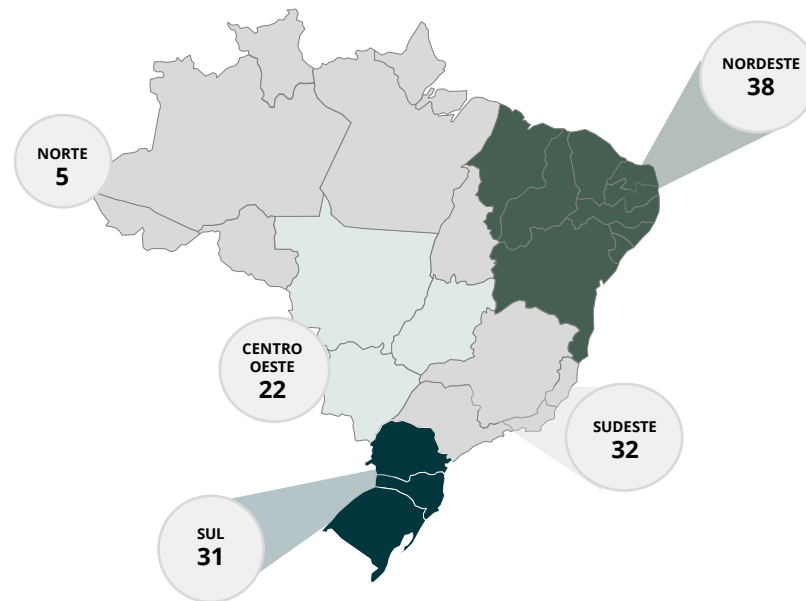
=

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

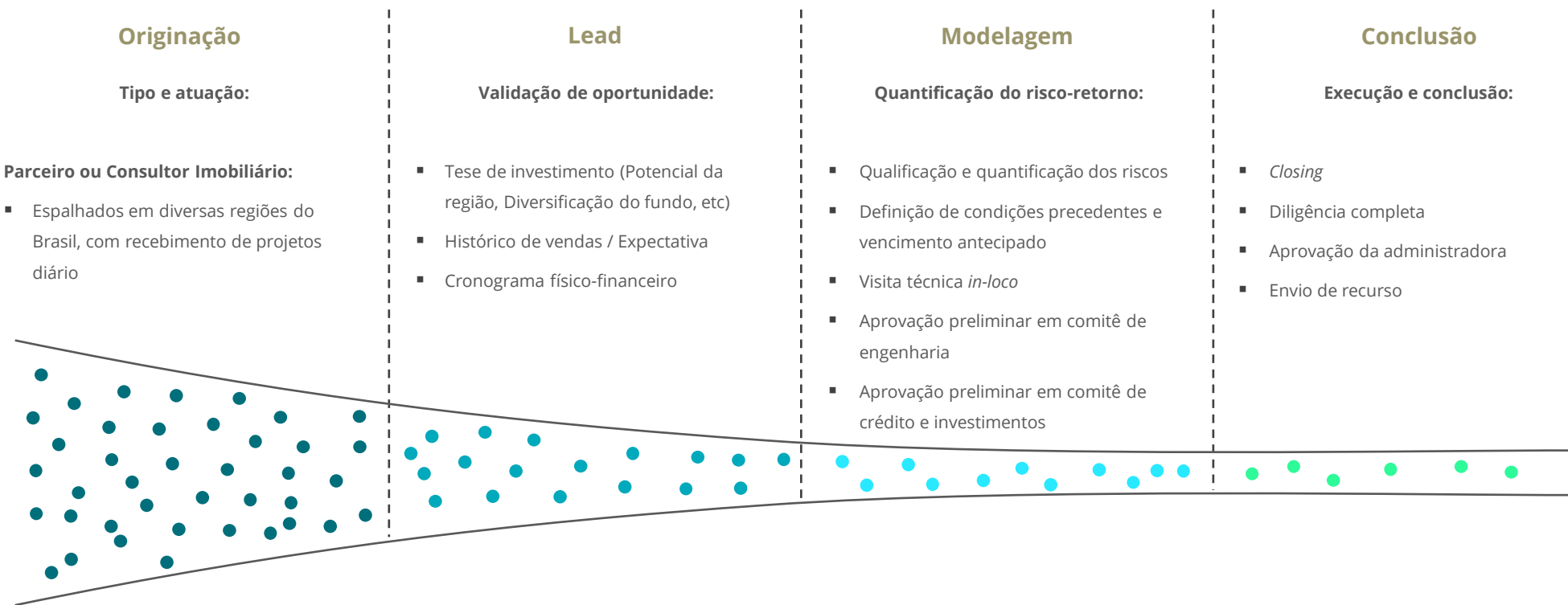
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



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.

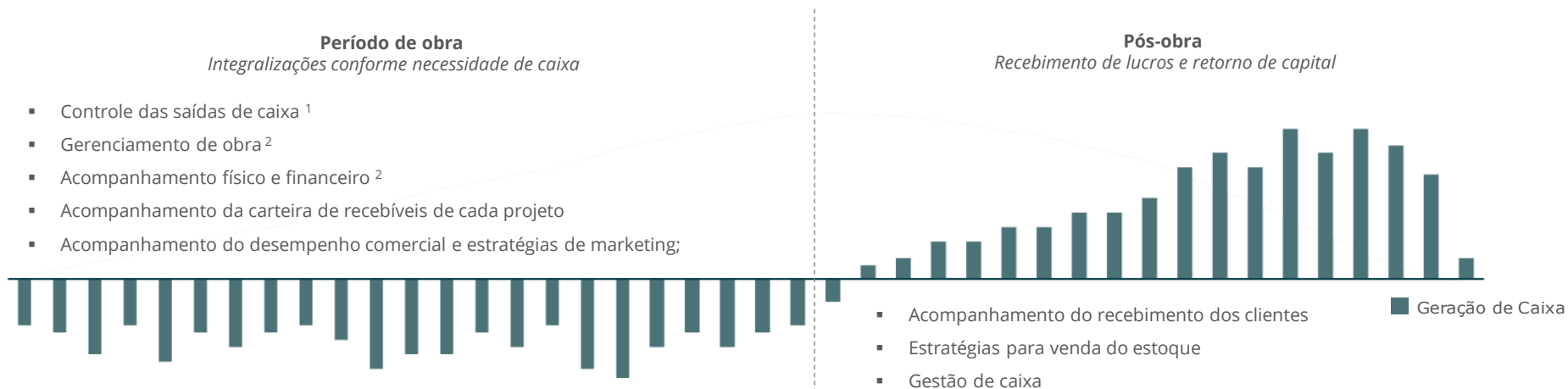
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros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

Uma vez que o projeto é pré-aprovado nos comitês, são 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%

Notas:

- Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento;
- Acompanhamento do status da obra.

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
GVV:	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.

