

Outubro 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 – PERSPECTIVAS 4º TRIMESTRE	18
ANEXO 2 – MERCADO DE ECONOMIA COMPARTILHADA NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE LAZER	22
ANEXO 3 – MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO	27

Outubro 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.c	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

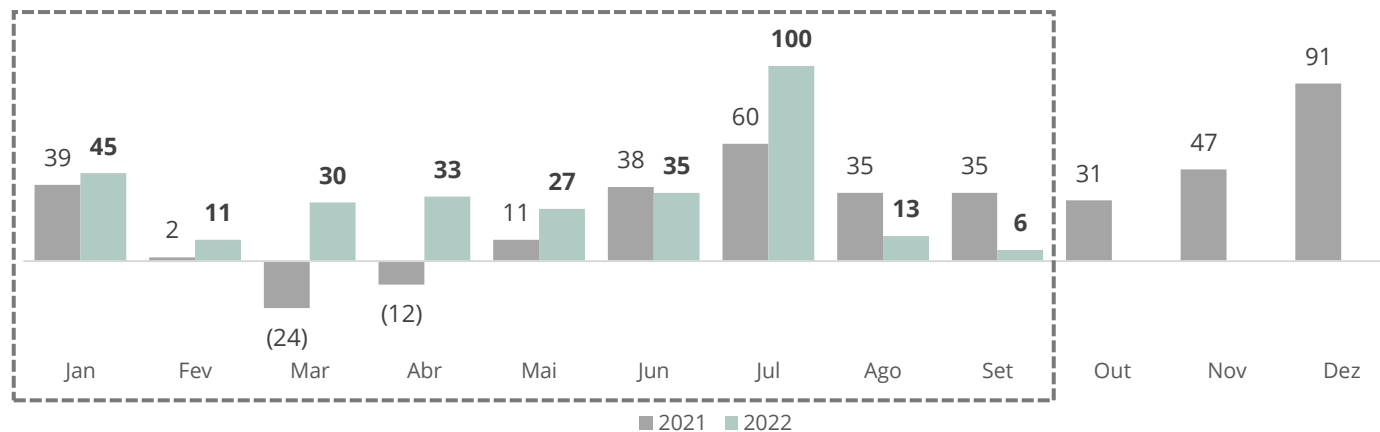
Desenvolver e manter um portfólio com projetos em vários estágios de desenvolvimento em parceria com empresas especializadas, de forma a buscar sempre dispor de projetos que distribuam rendimentos. O Fundo foi concebido com um modelo de negócio desenhado para investir, via *holding*, capital próprio 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

O terceiro trimestre de 2022 terminou com o resultado líquido de vendas em linha com o reportado no ano anterior no montante de R\$ 119 milhões, apesar de uma forte força de vendas de julho, agosto e setembro suavizaram o resultado. No anexo 1 desse mês, abordamos as perspectivas para o último trimestre do ano, com ênfase nos indicadores de taxa de ocupação hoteleira nas regiões dos empreendimentos do Fundo e nas vendas líquidas. Como o último trimestre possui diversos feriados e o início do período de férias, espera-se um maior fluxo de turistas e conseqüentemente mais vendas.

O resultado líquido acumulado até o momento está no montante de R\$ 299,6 milhões, crescimento de 63,4% frente aos 9 primeiros meses do ano anterior e superando em 15,6% o resultado acumulado de todo o ano de 2021.

VGV Líquido Vendido (R\$ 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.c	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 mês de setembro de 2022, da mesma forma que comentamos para o mês de agosto no relatório anterior, continuou com a tendência da sazonalidade do segmento de multipropriedade, ou seja, as vendas líquidas menores em meses de baixa temporada, sendo reportado R\$ 5,7 milhões no período. Esse resultado ocorre em parte devido ao efeito da demanda represada do pós *COVID* do ano passado, que beneficiou as vendas dos meses considerados como detratoras em termos de volume, caso do mês de setembro. O resultado também foi afetado pelos distratos, que, apesar de ter sido 6,3% menor do que o mês anterior, foi 48,1% maior do que em setembro de 2021.

A Praça de Gramado (RS) foi responsável por R\$ 5,3 milhões do VGV Líquido vendido (92% do total reportado). O destaque de vendas foi o empreendimento *Hydros*, responsável por R\$ 11,7 milhões em vendas líquidas, crescimento de 42,6% em relação ao mês anterior. Por outro lado, o *Buona Vitta*, após atingir nos últimos 3 meses a média de R\$ 17,3 milhões / mês de vendas líquidas e alcançar em agosto a comercialização de 90,6% das cotas do empreendimento, este mês teve o resultado líquido negativo de R\$ 8,3 milhões, principalmente devido a um volume menor de venda.

Em relação as praças de Foz do Iguaçu (PR) e Tamandaré (PE), os empreendimentos *Aquan* e *Namareh* responderam por R\$ 0,5 milhões de vendas líquidas (8% do total reportado).

No mês de outubro de 2022, o Fundo não distribuiu dividendos.

Snapshot
R\$ 7,30

Cota de mercado em 31/10/22

96.286.020,69

Cotas emitidas

R\$ 71.523.940,84

Patrimônio Líquido em 31/10/22

R\$ 0,74

Cota patrimonial em 31/10/22

R\$ -/cota

Dividendo do período

88

Quantidade de cotistas

R\$ 920.144.483,62

Patrimônio Líquido Ajustado em 31/10/2022

R\$ 9,56

Cota Patrimonial Ajustada em 31/10/2022

Retorno do Fundo (*Últimos 12 meses*)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota ¹	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-up	Rentabilidade Gross-up (% CDI)
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	-	-	-
out/22	-	9,56	-	-	-
	0,423		4,63%		

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	out/22	2022
Total de receitas	10.043	40	20.010	89	16	15	14	15	13	12	30.268
Receita de <i>Equities</i>	10.000	-	20.000	-	-	-	-	-	-	-	30.000
Outras Receitas	43	40	10	89	16	15	14	15	13	12	268
Despesas	(155)	(153)	(122)	(165)	(192)	(111)	(82)	(82)	(88)	(82)	(1.233)
Resultado	9.888	(112)	19.888	(76)	(176)	(97)	(68)	(67)	(75)	(69)	29.035
Reserva de Lucros	355	(112)	631	(76)	(176)	(97)	(68)	(67)	(75)	(69)	342
Distribuição	9.532	-	19.257	-	-	-	-	-	-	-	28.693
Distribuição/cota	0,098	-	0,200	-	-	-	-	-	-	-	0,298
Dividend Yield¹	1,03%	-	2,08%	-	-	-	-	-	-	-	3,11%

Notas:

1) Sobre a Cota Patrimonial Ajustada

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
	<i>Gramado Buona Vitta (Fase 1 e Fase 2)</i>	2016	89,8%	Entregue	583	876
Vendas e / ou Obras	<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

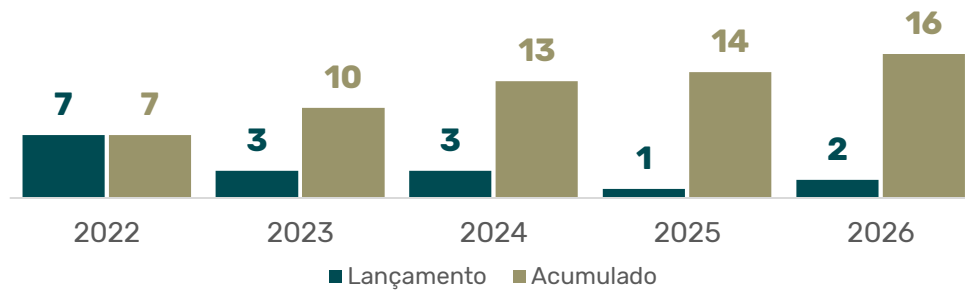
5 estados prioritários que compõem um pipeline com 16 novos projetos divididos entre resorts e vilas de luxo

- ✓ 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

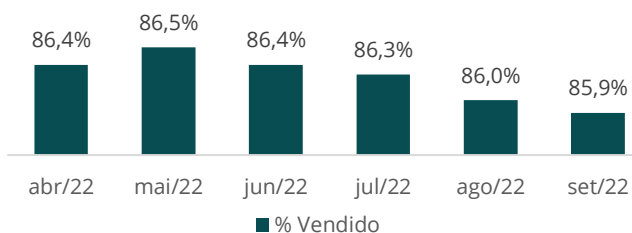
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGV Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Set-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(5)	3.518	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(391)	273.199	
Dívida Bruta (R\$ mil)	48.848	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	119.860	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	60,7%	●

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

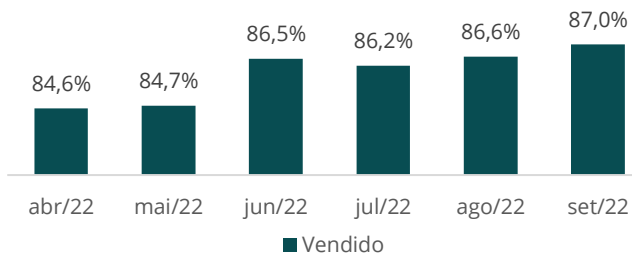
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGV Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

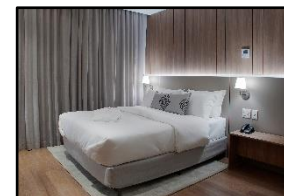
	Set-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	14	2.580
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.398	192.983
Dívida Bruta (R\$ mil)	30.900	-
Contas a Receber (R\$ mil)	77.038	-
Custo de obra (R/P) ¹	-	100% ●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,3% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	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

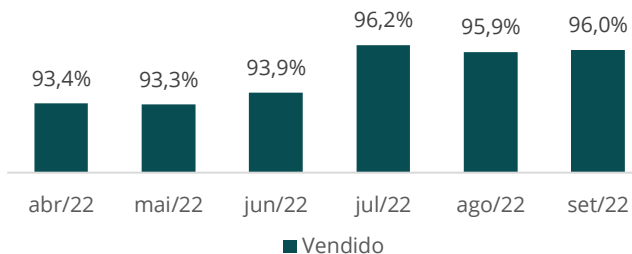
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGV Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Set-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	7	7.149	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	906	522.364	
Dívida Bruta (R\$ mil)	63.881	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	234.317	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,1%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	61,8%	●

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.

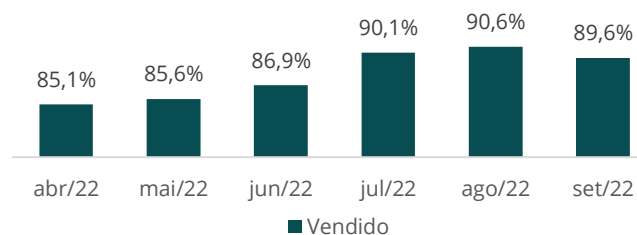
Indicadores²

	Set-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(107)	8.952	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(8.378)	794.154	
Dívida Bruta (R\$ mil)	296.265	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	509.620	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	95,56%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,3%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	55,7%	●

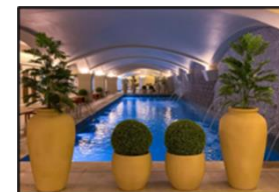
Comentário

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

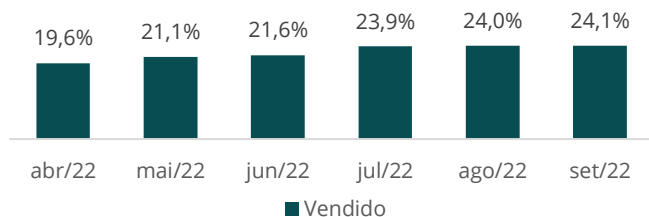
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGv Total (R\$ mm)	715
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Set-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	5	1.770	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	512	137.763	
Dívida Bruta (R\$ mil)	14.442	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	129.496	-	
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)	-	38,5%	●

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

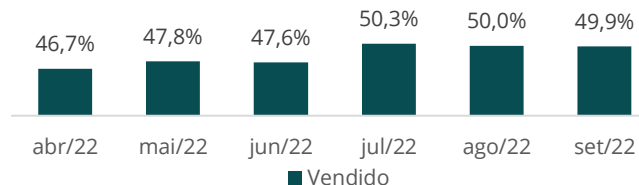
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2024
Lançamento	jan/2019
Quartos	362
VGW Total (R\$ mm)	481
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Set-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(5)	3.101	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(72)	219.983	
Dívida Bruta (R\$ mil)	42.161	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	185.046	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	59,0%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	63,9%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,0%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	58,2%	●

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



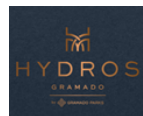
Portfólio Detalhado – Projetos em Obras

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

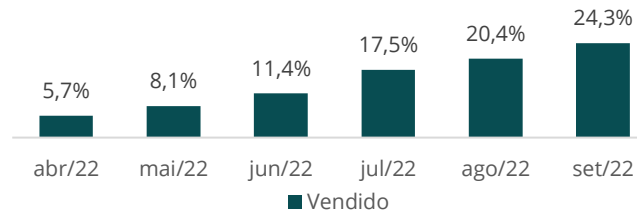
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2025
Lançamento	mar/2022
Quartos	249
VGv Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

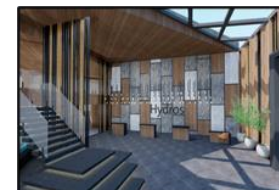
	Set-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	179	1.102
Vendas Líquidas (R\$ mil)	11.725	80.044
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-
Contas a Receber (R\$ mil)	78.514	-
Custo de obra (R/P)¹	-	100% ●
Execução da Obra (R/P)¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	21,8% ●

Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



Imagens



ANEXO - 1

PERSPECTIVAS 4° TRIMESTRE



Anexo 1 – Perspectivas 4º Trimestre

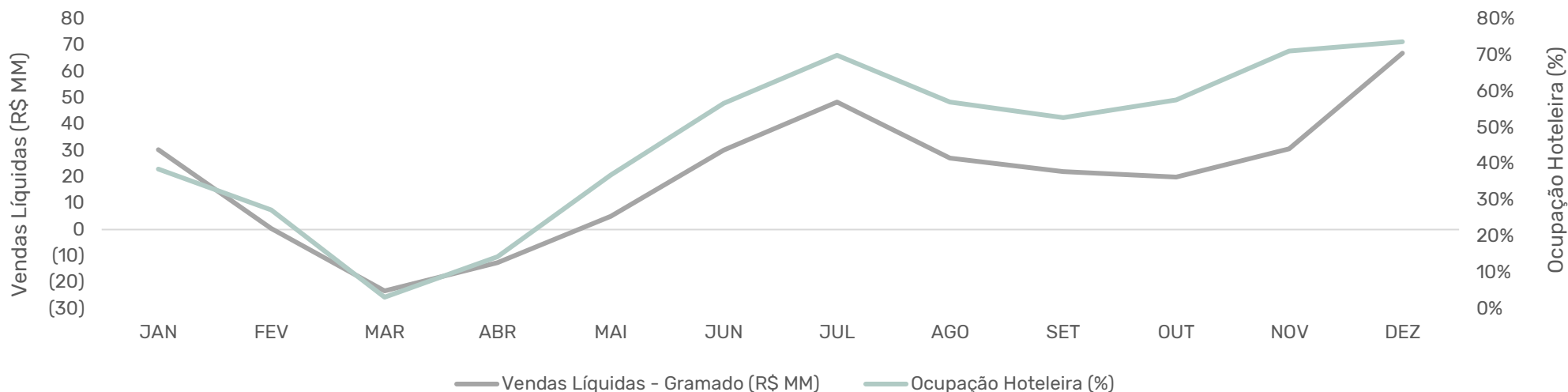
Neste anexo, iremos apresentar alguns fatores que podem nos nortear frente as perspectivas em relação ao último trimestre do ano de 2022.

A praça de Gramado (RS) se tornou um grande polo turísticos do país, especialmente pelo desenvolvimento de ativos hoteleiros de alta qualidade e por seus tradicionais eventos que acontecem durante todo o ano. Para o período do 4º trimestre, o Natal Luz é o principal evento que ocorre na cidade. Além de ser considerada a festa mais tradicional da região chegando à sua 37ª edição na temporada atual, com duração de cerca de 3 meses (27 de outubro de 2022 – 29 de janeiro de 2023), a expectativa da secretária de turismo de Gramado é atrair um fluxo de 2,5 milhões de visitantes de acordo com sua entrevista para a *Agência Brasil*¹.

No gráfico abaixo, é possível observar que a linha que representa as vendas líquidas na praça de Gramado (RS) no ano de 2021 tem uma correlação relevante com a linha que representa a taxa de ocupação dos empreendimentos hoteleiros no mesmo local.

Frente aos pontos destacados, esperamos um início de quarto trimestre com resultados mais moderados e em linha com o que estamos observando nos meses finais do 3º trimestre desse ano, além de uma expectativa em relação à melhora nos resultados de vendas nos últimos 2 meses do ano, levando em consideração o incremento do fluxo de visitantes na praça.

Taxa de Ocupação Hoteleira e Vendas Líquidas em 2021 – Gramado (RS)



(1) <https://agenciabrasil.etc.com.br/radioagencia-nacional/geral/audio/2022-10/gramado-rs-espera-receber-25-milhoes-de-visitantes-no-natal-luz>

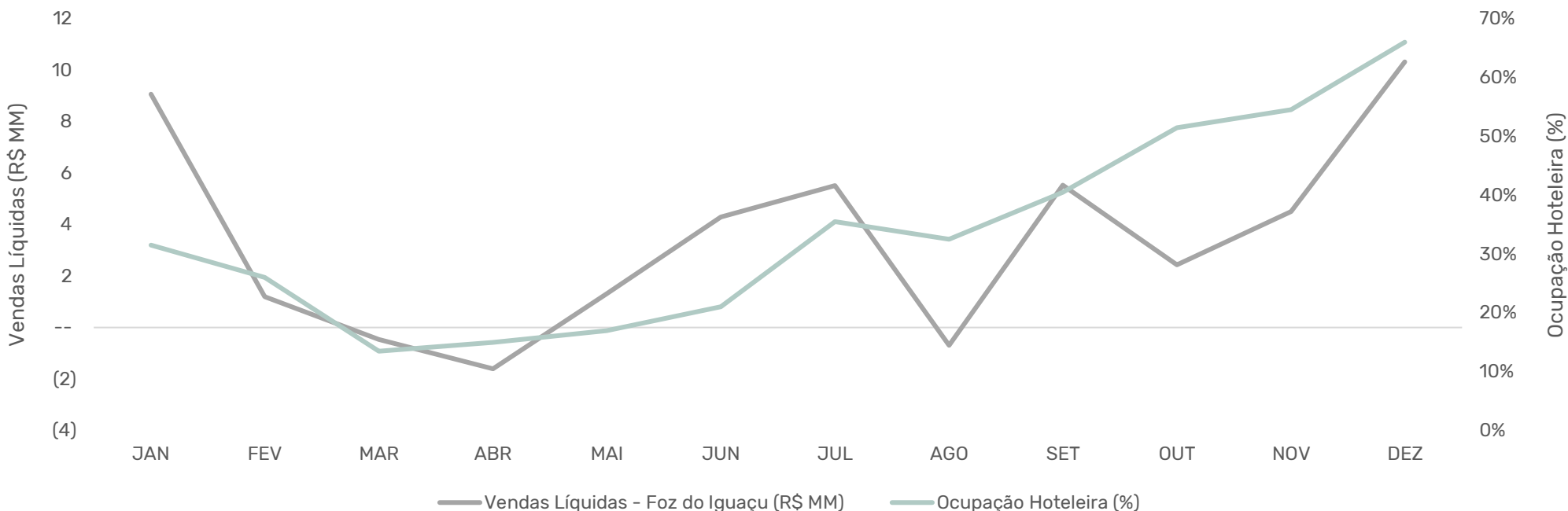
Anexo 1 – Perspectivas 4º Trimestre

Da mesma forma que pudemos observar a evolução das vendas líquidas frente a taxa de ocupação hoteleira em Gramado (RS), podemos fazer uma correlação para alinhar a perspectiva frente ao próximo trimestre em outra região onde há empreendimentos do fundo, como Foz do Iguaçu (PR).

Embora menos correlacionado, o resultado das vendas líquidas também reportou uma melhora relevante nos empreendimentos da praça de Foz do Iguaçu (PR) frente ao aumento da ocupação hoteleira no 4º trimestre de 2021, especialmente nos últimos 2 meses do ano.

Sendo assim, esperamos que ocorra um incremento relevante no fluxo de visitantes na região durante a alta temporada de verão e que as vendas líquidas acompanhem essa evolução.

Taxa de Ocupação Hoteleira e Vendas Líquidas em 2021 – Foz do Iguaçu (PR)



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.

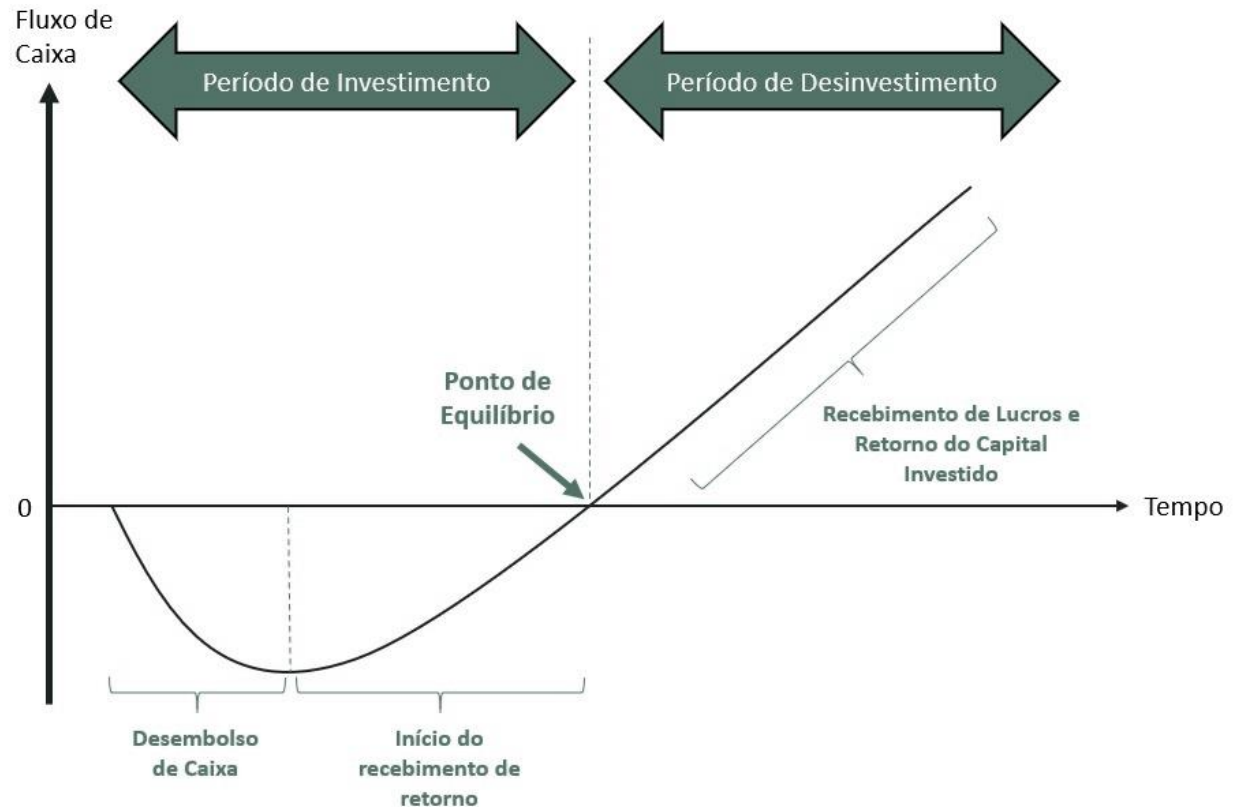
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

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

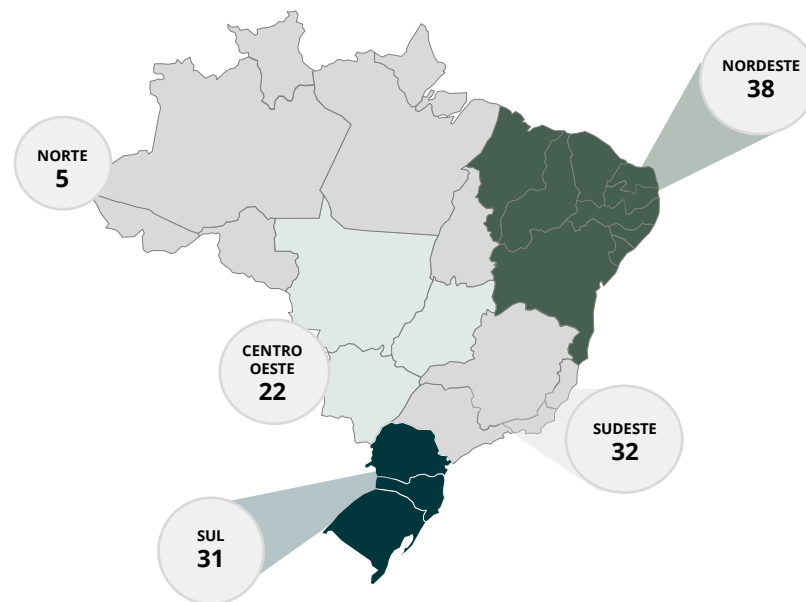
=

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

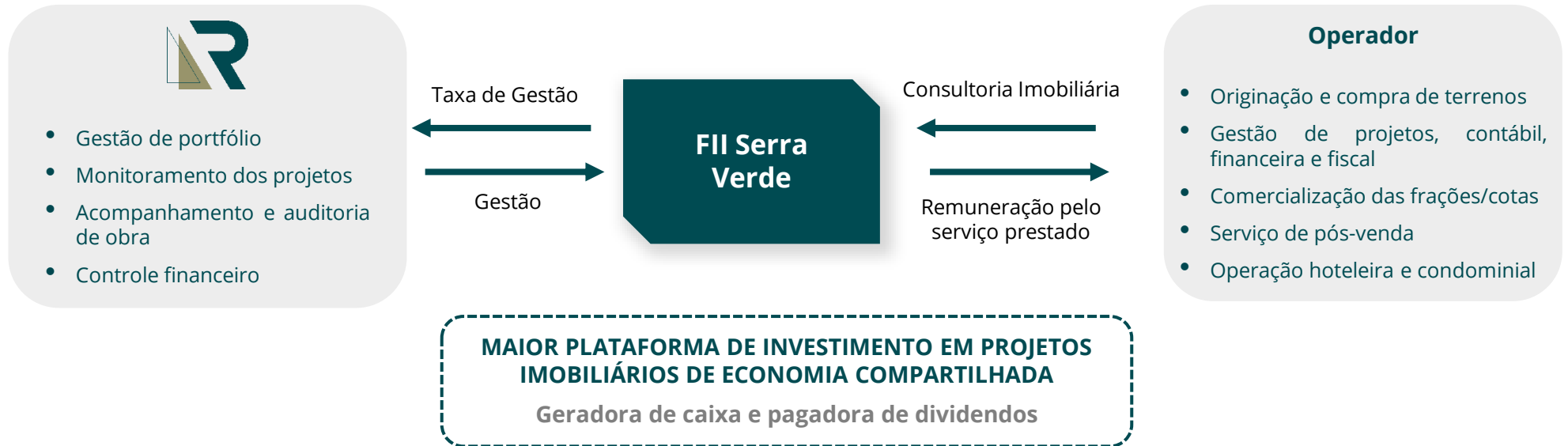
MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Modelo de Operação do Fundo

Responsabilidades dos Agentes Gerenciadores

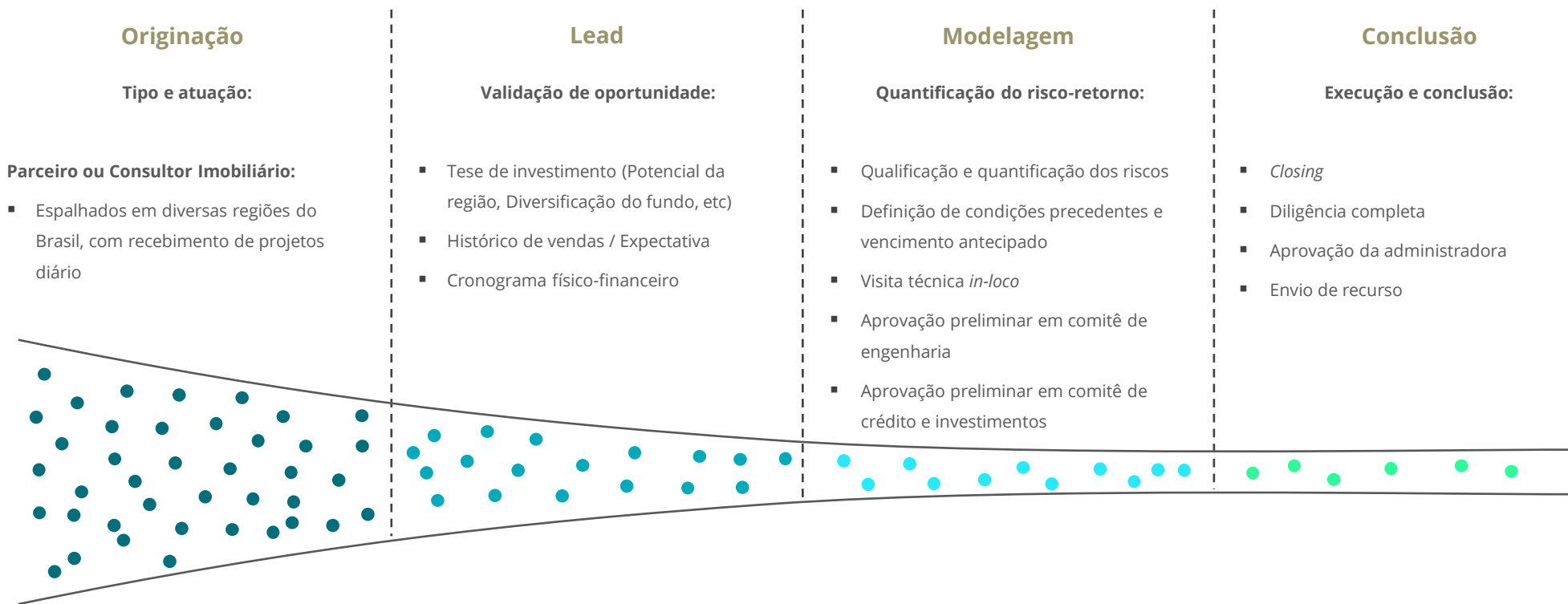
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



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.

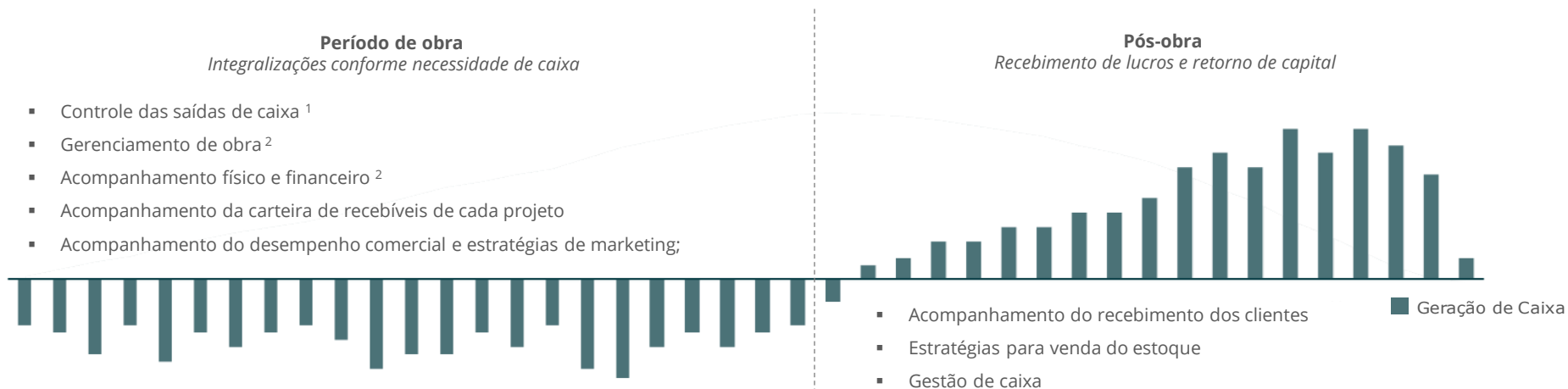
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros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

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.

