

Novembro de 2022

# MATERIAL DE DIVULGAÇÃO


## SRVD11 – SERRA VERDE FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 [ri@rcap-asset.com.br](mailto:ri@rcap-asset.com.br)

 +55 (11) 911.875.472

 /r-cap-asset

 /rcap.asset



# SUMÁRIO

<b>RELATÓRIO GERENCIAL</b> .....	3
<b>ANEXO 1 – PRAÇAS OPERACIONAIS – TAMANDARÉ</b> .....	18
<b>ANEXO 2 – MERCADO DE ECONOMIA COMPARTILHADA NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE LAZER</b> .....	20
<b>ANEXO 3 – MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO</b> .....	25

Novembro 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

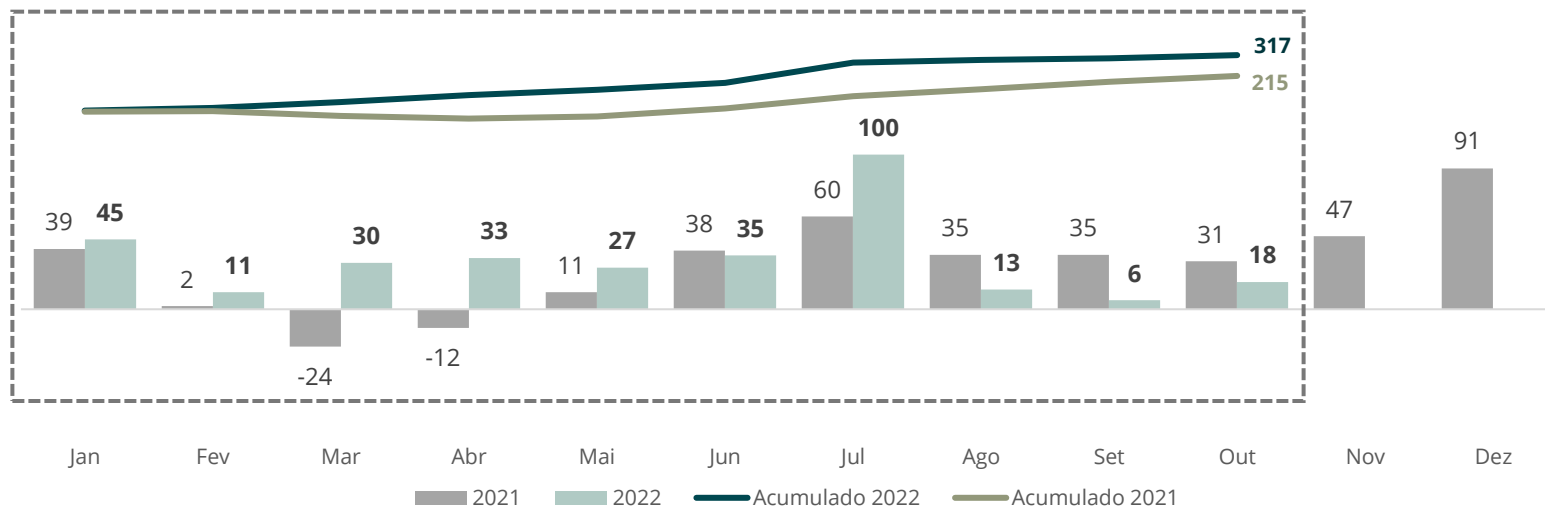
Desenvolver e manter um portfólio com projetos em vários estágios de desenvolvimento em parceria com empresas especializadas, de forma a buscar sempre dispor de projetos que distribuam rendimentos. O Fundo foi concebido com um modelo de negócio desenhado para investir, via *holding*, capital próprio 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 mês de outubro de 2022, quando comparado a setembro, apresentou incremento de aproximadamente R\$ 12 milhões nas vendas líquidas. Este resultado foi impactado pelo menor fluxo de turista nos finais de semana da eleição presidencial e pelo feriado do dia de Nossa Senhora Aparecida (12/out) em uma quarta-feira. Esperamos que a tendência de melhora nas vendas se mantenha para novembro e dezembro.

As vendas líquidas acumuladas no ano estão no montante de R\$ 317,3 milhões, crescimento de 48,0% se comparado com o mesmo período de 2021.

VGVLíquido 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	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)

A praça de Gramado (RS) voltou a apresentar bons resultados, sendo responsável por R\$ 13,7 milhões do VGV líquido comercializado (77,6% do total) no período. Os destaques de vendas na região foram novamente os empreendimentos *Hydros*, que reportou R\$ 9,3 milhões em vendas líquidas e *Buona Vitta*, que, após um mês de vendas líquidas negativas, voltou ao patamar de mais de 90% de suas cotas totais comercializadas e contribuiu para cerca de R\$ 5,5 milhões nas vendas. Os demais projetos da região continuam variando levemente entre vendas líquidas positivas e negativas, sendo que contam com mais de 85% das cotas totais comercializadas.

Os empreendimentos *Aquan* e *Namareh Carneiros* apresentaram o melhor resultado mensal desde o final da temporada de julho. O primeiro, localizado em Foz do Iguaçu (PR), reportou R\$ 1,2 milhões em vendas líquidas comercializadas no mês de outubro, enquanto o segundo R\$ 2,7 milhões.

Tamandaré (PE), localizado a cerca de 80 quilômetros da capital Recife no litoral sul de Pernambuco, é a praça onde o *Namareh Carneiros* está sendo desenvolvido. Nesse mês, essa praça será o tema do anexo 1 deste relatório. Nele, são apresentados alguns destaques desse destino turístico que vem se consolidando nos últimos anos no cenário do turismo nacional.

No mês de novembro/22, não houve distribuição de dividendos.

**Snapshot**
**R\$ 7,05**

Cota de mercado em 30/11/22

**96.286.020,69**

Cotas emitidas

**R\$ 71.453.390,81**

Patrimônio Líquido em 30/11/2022

**R\$ 0,74**

Cota patrimonial em 30/11/22

**R\$ -/cota**

Dividendo do período

**96**

Quantidade de cotistas

**R\$ 920.073.933,89**

Patrimônio Líquido Ajustado em 30/11/2022

**R\$ 9,56**

Cota Patrimonial Ajustada em 30/11/2022

**Retorno do Fundo** (*Últimos 12 meses*)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota <sup>1</sup>	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	-	-	-
nov/22	-	9,56	-	-	-
	<b>0,423</b>		<b>4,63%</b>		

**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	nov/22	2022
<b>Total de receitas</b>	<b>10.043</b>	<b>40</b>	<b>20.010</b>	<b>89</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>30.279</b>
Receita de <i>Equities</i>	10.000	-	20.000	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000
Outras Receitas	43	40	10	89	16	15	14	15	13	12	11	279
 Despesas	 (155)	 (153)	 (122)	 (165)	 (192)	 (111)	 (82)	 (82)	 (88)	 (82)	 (77)	 (1.310)
 <b>Resultado</b>	 <b>9.888</b>	 <b>(112)</b>	 <b>19.888</b>	 <b>(76)</b>	 <b>(176)</b>	 <b>(97)</b>	 <b>(68)</b>	 <b>(67)</b>	 <b>(75)</b>	 <b>(69)</b>	 <b>(65)</b>	 <b>29.100</b>
Reserva de Lucros	355	(112)	631	(76)	(176)	(97)	(68)	(67)	(75)	(69)	(65)	407
 <b>Distribuição</b>	 <b>9.532</b>	 -	 <b>19.257</b>	 -	 -	 -	 -	 -	 -	 -	 -	 <b>28.693</b>
Distribuição/cota	0,098	-	0,200	-	-	-	-	-	-	-	-	0,298
 <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	 <b>1,03%</b>	 -	 <b>2,08%</b>	 -	 -	 -	 -	 -	 -	 -	 -	 <b>3,11%</b>

### Portfólio & Pipeline

Status	Nome do Projeto / Local	Lançamento	Participação (%)	Entrega	Unidades	VGV (R\$ MM)
<b>Operação</b>	<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
<b>Vendas e / ou Obras</b>	<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
<b>Projeto / Licenciamento</b>	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
<b>Terreno / Desenvolvimento Conceito</b>	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**

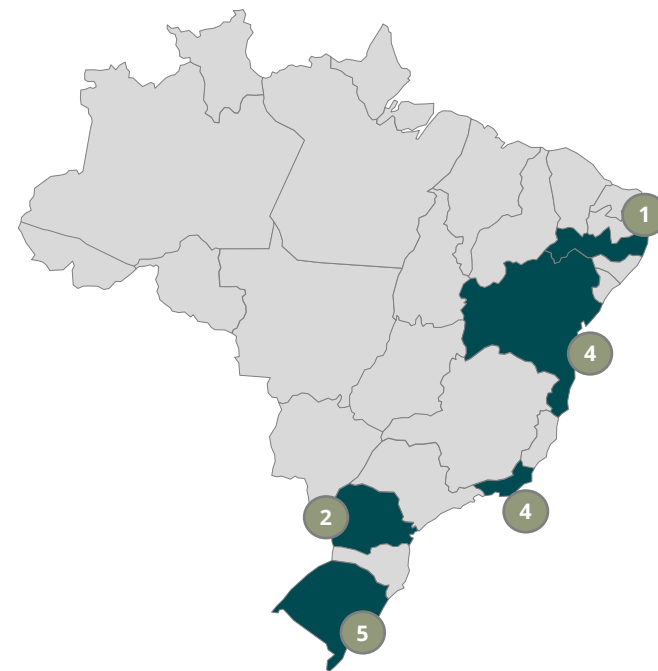
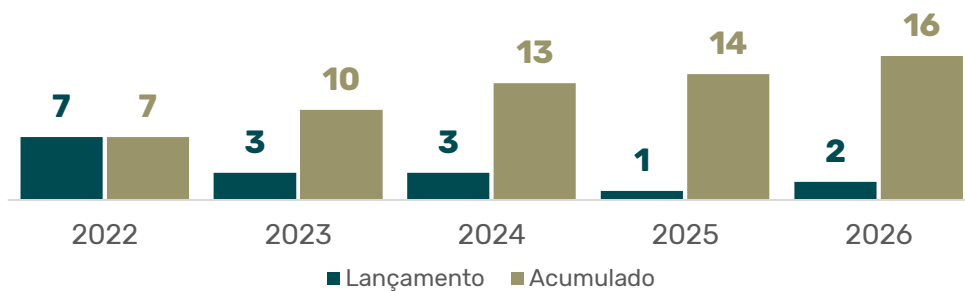
5 estados prioritários que compõem um *pipeline* com 16 novos projetos divididos entre *resorts* e vilas de luxo

- ✓ 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

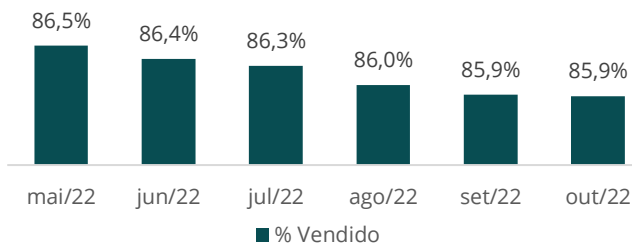
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGV Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

### Indicadores<sup>2</sup>

	Out-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(1)	3.517	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(622)	272.576	
Dívida Bruta (R\$ mil)	48.852	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	118.352	-	
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,4%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	61,0%	●

### 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

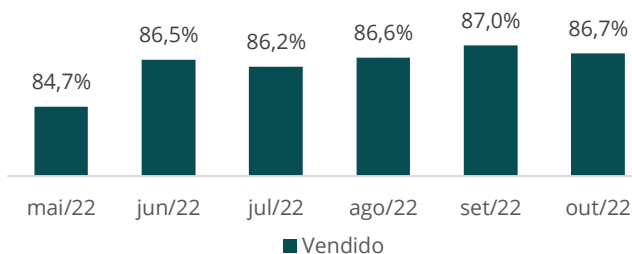
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGV Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

### Indicadores<sup>2</sup>

	Out-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	(9)	2.571
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(665)	192.318
Dívida Bruta (R\$ mil)	29.843	-
Contas a Receber (R\$ mil)	75.236	-
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100% ●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,3% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	63,5% ●

### 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

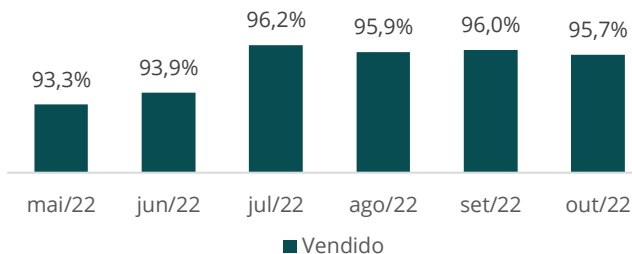
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGv Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

#### Indicadores<sup>2</sup>

	Out-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	(18)	7.131	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	134	522.498	
Dívida Bruta (R\$ mil)	60.873	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	231.969	-	
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,2%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	62,1%	●

#### 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 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.

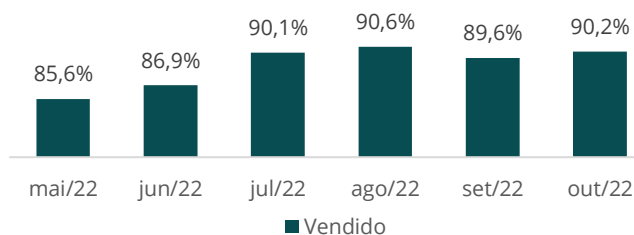
#### Indicadores<sup>2</sup>

	Out-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	64	9.016
Vendas Líquidas (R\$ mil)	5.541	799.695
Dívida Bruta (R\$ mil)	290.062	-
Contas a Receber (R\$ mil)	508.006	-
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	95,56% ●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,4% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	55,8% ●

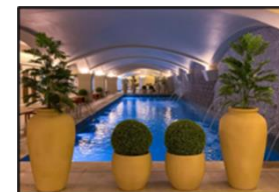
#### Comentário

O indicador do custo segue levemente desengradado. 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

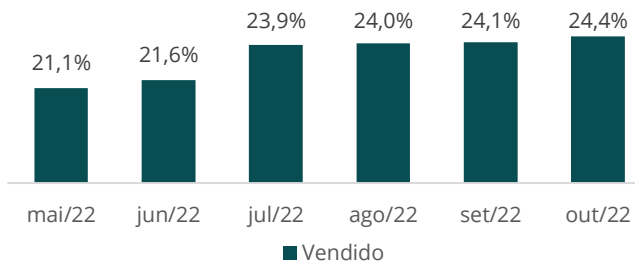
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGW Total (R\$ mm)	715
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

#### Indicadores<sup>2</sup>

	Out-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	28	1.798
Vendas Líquidas (R\$ mil)	2.766	140.529
Dívida Bruta (R\$ mil)	11.064	-
Contas a Receber (R\$ mil)	130.729	-
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100% ●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,0% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	40,1% ●

#### 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

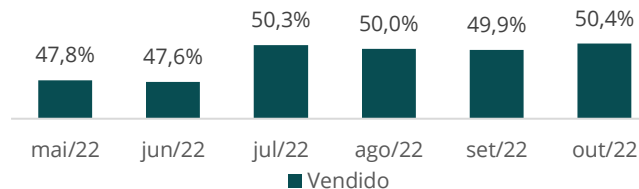
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2024
Lançamento	jan/2019
Quartos	362
VGW Total (R\$ mm)	481
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

### Indicadores<sup>2</sup>

	Out-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	29	3.130	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	1.204	221.187	
Dívida Bruta (R\$ mil)	41.122	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	183.839	-	
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	51,8%	●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	54,3%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,0%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	58,4%	●

### 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



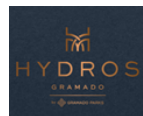
**Portfólio Detalhado** – Projetos em Obras

*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

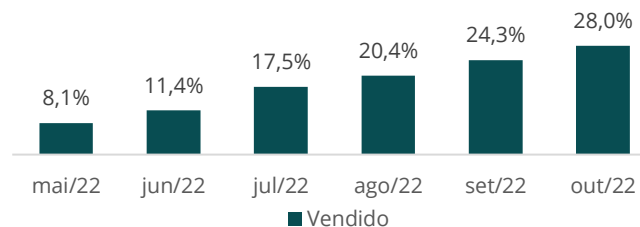
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2025
Lançamento	mar/2022
Quartos	249
VGV Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

### Indicadores<sup>2</sup>

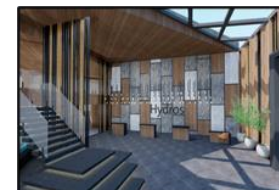
	Out-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	165	1.267	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	9.362	89.406	
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	86.700	-	
Custo de obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) <sup>1</sup>	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	23,8%	●

### Comentário

Todos os indicadores da operação estão enquadrados.



### Imagens



ANEXO - 1

# PRAÇAS OPERACIONAIS - TAMANDARÉ



# Anexo 1 – Praça Tamandaré

Localizado no litoral sul de Pernambuco, aproximadamente 100 km de distância do centro de Recife, Tamandaré é o local onde o empreendimento Namareh Carneiros está sendo desenvolvido. O município é conhecido pela beleza de suas duas principais praias: a **Praia de Carneiros** e a **Praia de Tamandaré**.

Além de suas praias, Tamandaré também oferece uma rica fauna e flora, patrimônios históricos e a perspectiva de futuros desenvolvimentos imobiliários. Dentre as principais atrações turísticas, destacamos:

- A Área de Proteção Ambiental Costa dos Corais, além das piscinas naturais;
- O Forte de Santo Inácio de Loyola;
- A Capela de São Benedito; e
- O futuro empreendimento Acquaventura.

### Costa dos Corais



Um dos patrimônios de Tamandaré é sua área preservada de praias, poças de maré e recifes, que conta com uma rica fauna e flora marinha e oferece passeios de barco e mergulho.

### Forte de Tamandaré



O Forte de Santo Inácio de Loyola, também conhecido como Forte de Tamandaré, foi erguido no final do século XVII e servia como uma defesa do porto de Tamandaré contra as invasões holandesas e como abrigo às embarcações portuguesas.

### Capela de São Benedito



A Capela de São Benedito, conhecida como Igrejinha dos Carneiros, é uma capela histórica do século XVIII. Com as cores verde e branca, está rodeada por palmeiras e com vista para o mar.

### Acquaventura



O parque aquático, que está em desenvolvimento, contará com atrações para todas as idades, desde brinquedos para crianças até os mais radicais. No complexo, os usuários contarão com uma estrutura moderna com vários espaços de lazer e opções de quiosque gastronômicos.

# Anexo 1 – Praça Tamandaré

## Outros Atrativos da Região

O **Reveillon de Carneiros** vem se tornando um dos roteiros mais procurados para passar a virada do ano no Brasil. A terceira edição ocorrerá entre os dias 26 de dezembro e 1 de janeiro. O evento contará com diversas atrações como festas, passeios e mergulhos nas piscinas naturais.

O local conta, também, com diversas opções de restaurante. Entre elas, destacam-se o Beijupirá, Jobar, Bora Bora e Mirapraia. Há, também, diversas opções para aproveitar a natureza no local, como o passeio de barco para a ilha de Santo Aleixo e mergulhos com cilindro e *snorkel*.



## Localização



Tamandaré também conta com uma localização privilegiada - está próxima de outros importantes destinos da região litorânea de Pernambuco e do norte de Alagoas. Abaixo separamos as distâncias para 3 desses importantes centros:

	Destino	Distância Aproximada
1	Recife (PE)	100 km / 1h50min de carro
2	Porto de Galinhas (PE)	56 km / 1 h de carro
3	Maragogi (AL)	47 km / 52 min de carro
4	São Miguel dos Milagres (AL)	116 km / 2h15min de carro
5	Maceió (AL)	180 km / 3h20min de carro

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.

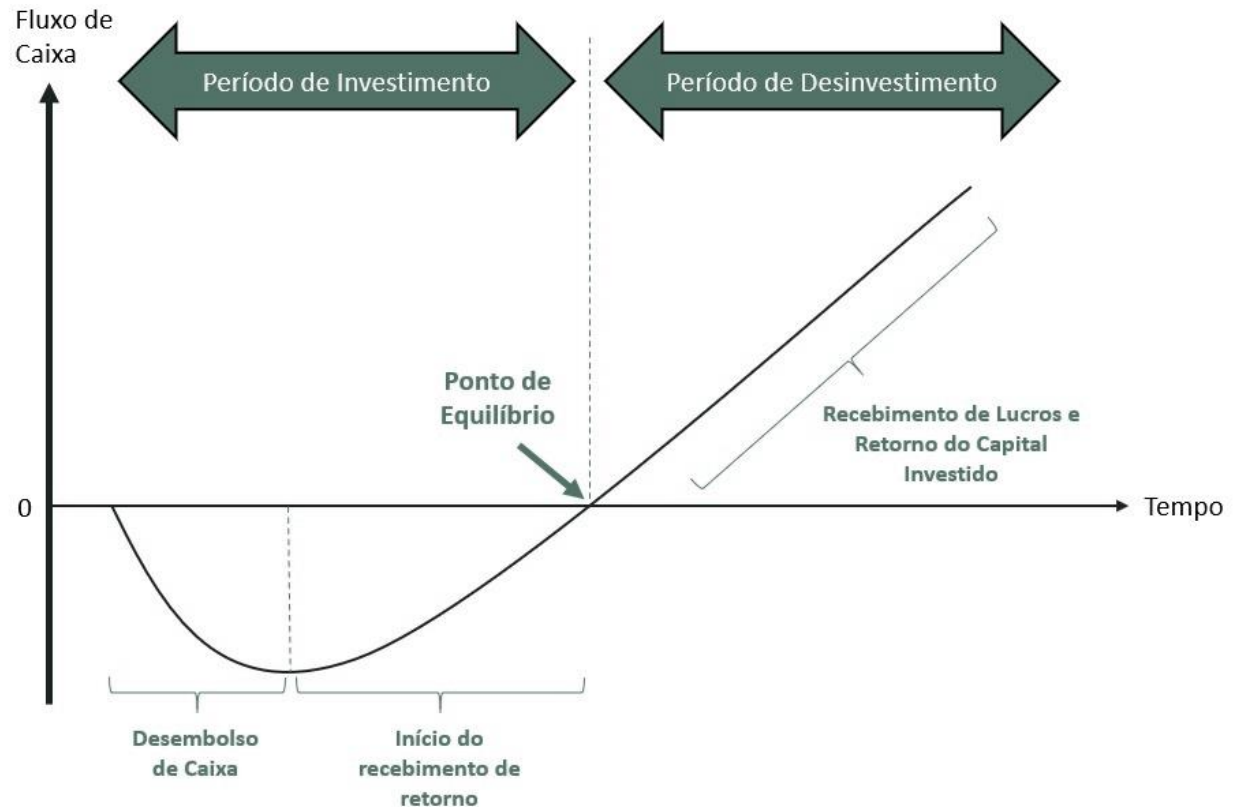
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

# 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% YoY<sup>3</sup>

**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 timeshare<sup>1</sup>

### Potencial tamanho do mercado brasileiro

**57,2 milhões**  
Número de domicílios no país<sup>2</sup>

x

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

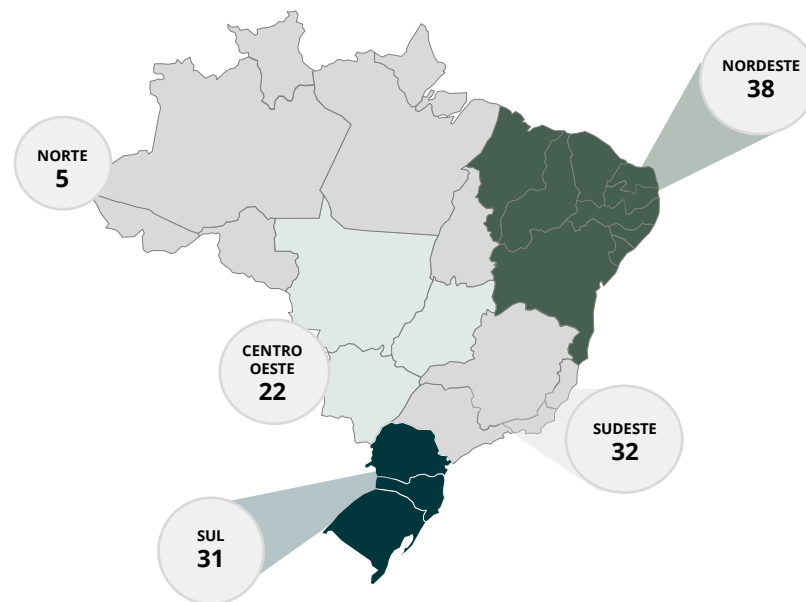
=

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

**x R\$ 50.114<sup>3</sup>**  
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

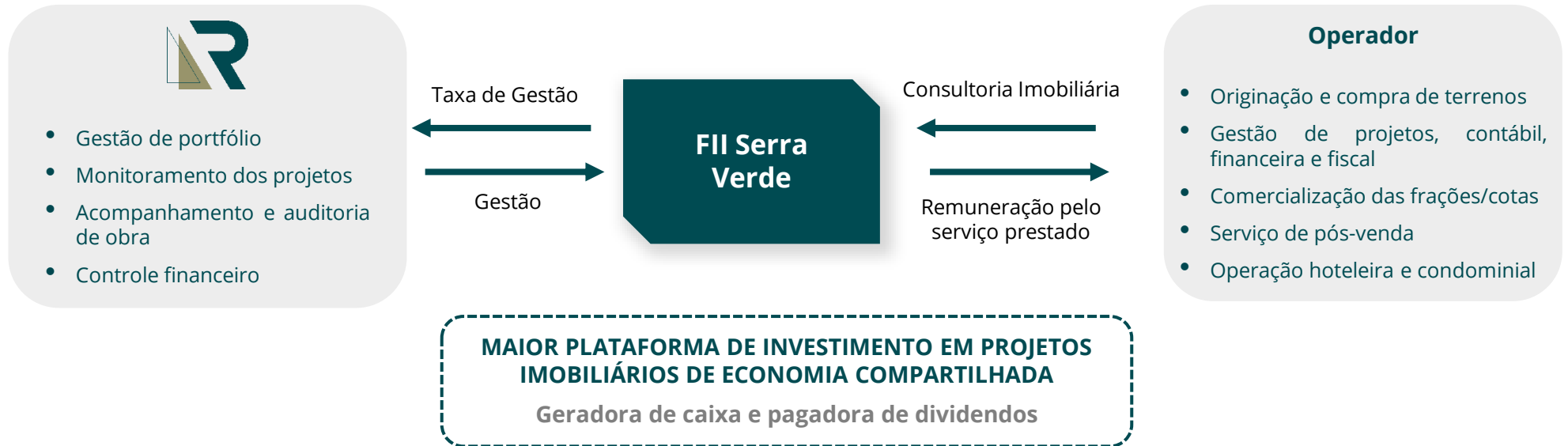
# MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



# Modelo de Operação do Fundo

## Responsabilidades dos Agentes Gerenciadores

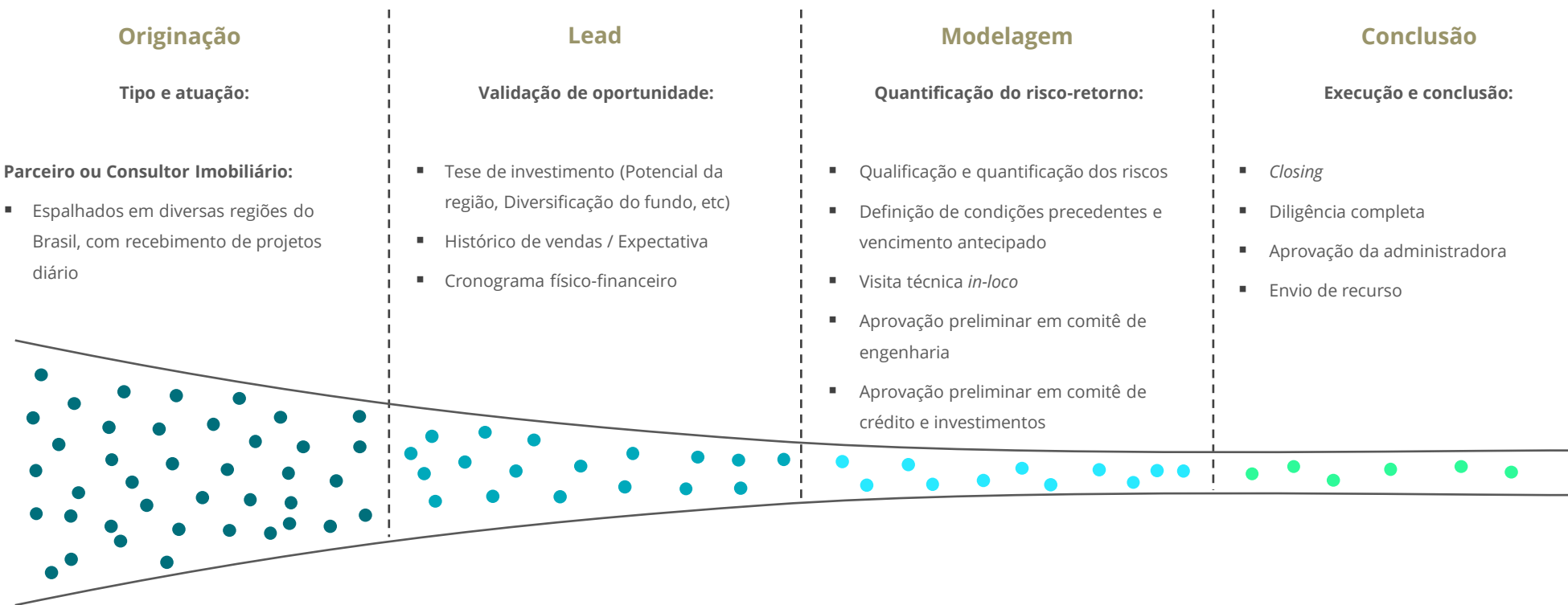
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



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.

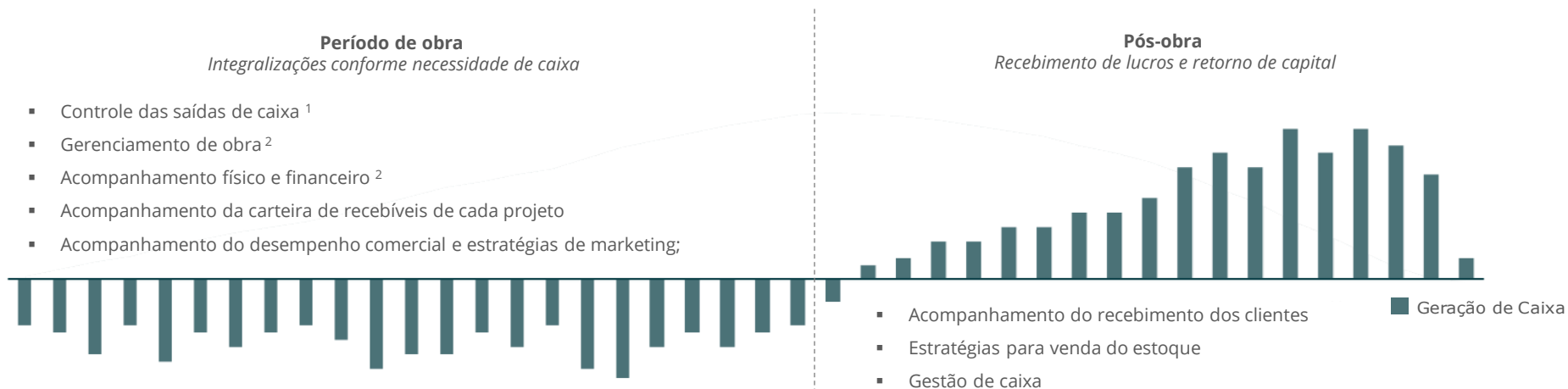
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros 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 <sup>1</sup>	Custo de Obra (Realizado / Planejado)
Controle da evolução de obra e demais custos <sup>2</sup>	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
<span style="color: green;">●</span> Conforme planejado/esperado	= 100%	<= 5%	<= 60%
<span style="color: yellow;">●</span> Requer acompanhamento mais próximo, desenho do plano de mitigação de risco	90% < x < 100%	5% < x < 15%	60% < x < 70%
<span style="color: red;">●</span> 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.

