

Janeiro de 2023

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO


SRVD11 – SERRA VERDE FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 ri@rcap-asset.com.br

 +55 (11) 911.875.472

 /r-cap-asset

 /rcap.asset



SUMÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL..... 3

ANEXO 1 - MERCADO DE **ECONOMIA COMPARTILHADA** NO SEGMENTO
IMOBILIÁRIO DE LAZER..... 18

ANEXO 2 - **MODELO** DE OPERAÇÃO DO FUNDO..... 23



Janeiro de 2023

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

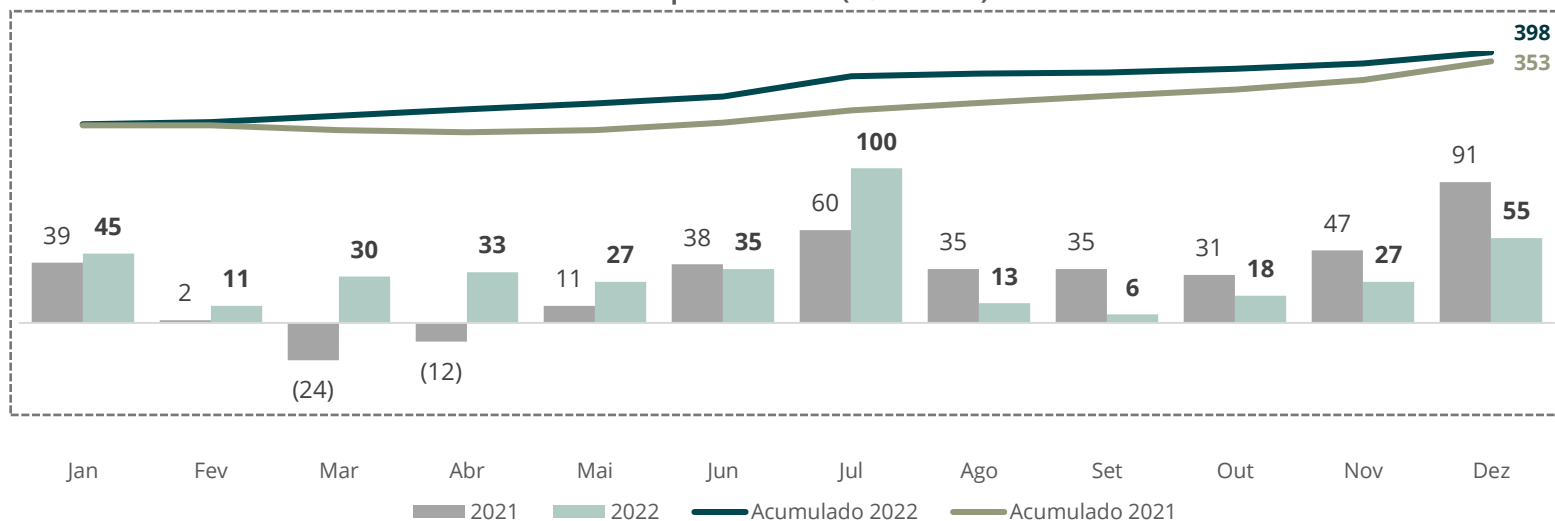
Desenvolver e manter um portfólio com projetos em vários estágios de desenvolvimento em parceria com empresas especializadas, de forma a buscar sempre dispor de projetos que distribuam rendimentos. O Fundo foi concebido com um modelo de negócio desenhado para investir, via *holding*, capital próprio 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 dezembro de 2022 apresentou incremento de aproximadamente R\$ 28 milhões nas vendas líquidas mensais quando comparado a novembro, principalmente devido ao período de férias de verão. A extensão desse período, até o mês de janeiro, mantém uma perspectiva favorável para as vendas.

As vendas líquidas acumuladas no ano foram de R\$ 398 milhões, crescimento de 12,8% se comparado com o período de 2021, quando o montante foi de R\$ 353 milhões.

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	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) manteve-se no ritmo de melhoria contínua, sendo responsável por R\$ 51,6 milhões das vendas líquidas realizadas no mês. Todos os empreendimentos da região tiveram resultados positivos no período, sendo que os destaques do mês ficaram com os empreendimentos *Gramado Termas*, *Buona Vitta* e *Hydros* que reportaram vendas líquidas de R\$ 10,4 milhões, R\$ 14,8 milhões e R\$ 16,1 milhões respectivamente.

Já em Foz do Iguaçu (PR), o empreendimento continua sendo impactado com um fluxo de visitantes composto por visitantes locais (Estado do Paraná) e estrangeiros que não fazem parte do público-alvo para compra de cotas de multipropriedade, resultando em mais um mês de vendas líquidas negativas no *Aquan* no montante de R\$ 0,4 milhões.

Na região de Tamandaré (PE), o projeto *Namareh Carneiros* reportou R\$ 3,7 milhões em cotas líquidas comercializadas no mês, o melhor resultado desde julho/22, corroborando com a expectativa de melhora nas vendas líquidas devido ao grande fluxo de visitantes na região durante as férias. Outra iniciativa da equipe de gestão que contribuiu para o resultado foi identificar a oportunidade de ajuste no mix de produtos de acordo com os indicadores comerciais observados na região e tornar algumas das unidades habitacionais mais líquidas para vendas, ou seja, alguns apartamentos que inicialmente eram compostos por quatro semanas de uso (13 cotas) foram transformadas em duas semanas (26 cotas), o que deixa o produto mais acessível. Com isso, houve um aumento de 25% na quantidade de cotas totais do empreendimento, vale destacar que essa alteração não resulta em impacto relevante para o VGV total do projeto.

Por fim, considerando as condições atuais de mercado e a incerteza sobre o futuro econômico, o cronograma de novos lançamentos foi revisto de forma a adequar a disponibilidade de estoque ao ritmo de absorção do produto pelo mercado. Por estar inserido em um segmento de 2ª residência, os empreendimentos do Fundo naturalmente sofrem com momentos de incerteza política e econômica que os primeiros meses de novos mandatos políticos costumam acarretar. Sendo assim, esses vetores levam aos potenciais interessados à postergarem as decisões de compra. Por esses fatores, é essencial tomar medidas visando preservar o caixa para enfrentar essas oscilações naturais do mercado em um momento que o emprego de capital pode resultar em *paybacks* mais longos. O cronograma atualizado está no slide 8. A previsão fica sujeita à revisão conforme variação no ritmo de vendas e condições de mercado.

No mês de janeiro/23, o Fundo não distribuiu dividendos.

Snapshot
R\$ 7,50

Cota de mercado em 31/01/2023

96.286.020,69

Cotas emitidas

R\$ 71.282.243,86

Patrimônio Líquido em 31/01/2023

R\$ 0,74

Cota patrimonial em 31/01/2023

R\$ -/cota

Dividendo do período

100

Quantidade de cotistas

R\$ 919.902.786,45

Patrimônio Líquido Ajustado em 31/01/2023

R\$ 9,55

Cota Patrimonial Ajustada em 31/01/2023

Retorno do Fundo (*Últimos 12 meses*)

Período	Dividendos (R\$/cota)	Valor da Cota ¹	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-up	Rentabilidade Gross-up (% CDI)
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	-	-	-
dez/22	-	9,55	-	-	-
jan/23	-	9,55	-	-	-
	0,200		2,08%		

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

<i>R\$ mil</i>	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2º S 2022	jan/23
Total de receitas	14	15	13	12	11	12	79	11
Receita de <i>Equities</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	14	15	13	12	11	12	79	11
Despesas	(82)	(82)	(88)	(82)	(77)	(91)	(502)	(87)
Resultado	(68)	(67)	(75)	(69)	(65)	(80)	(423)	(76)
Reserva de Lucros	(68)	(67)	(75)	(69)	(65)	(80)	(423)	(76)
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição/cota	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield¹	-	-	-	-	-	-	-	-

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	2024	100,0%	2028	200	463
	Rio Grande do Sul	2024	95,0%	2028	252	421
	Pernambuco	2024	99,9%	2029	406	625
	Rio Grande do Sul	2025	95,0%	2030	375	637
<i>Terreno / Desenvolvimento Conceito</i>	Rio de Janeiro	2024	100,0%	2028	200	312
	Paraná	2024	100,0%	2029	228	370
	Bahia	2024	100,0%	2029	180	349
	Rio de Janeiro	2024	100,0%	2028	165	386
	Bahia	2024	100,0%	2030	200	463
	Rio Grande do Sul	2024	100,0%	2028	180	417
	Rio de Janeiro	2026	100,0%	2030	200	312
	Rio Grande do Sul	2024	100,0%	2028	150	269
	Bahia	2026	100,0%	2030	180	351
	Paraná	2026	100,0%	2030	228	370
	Rio de Janeiro	2026	100,0%	2031	300	470
Rio Grande do Sul	2026	100,0%	2029	150	269	

6.105

10.088

Pipeline

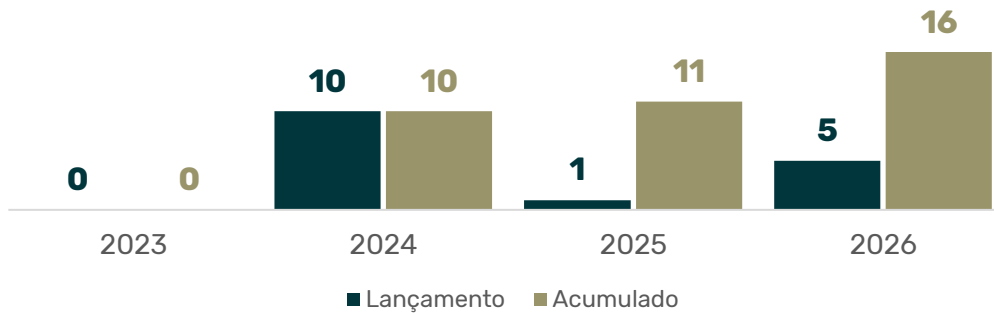
5 estados prioritários que compõem um *pipeline* com 16 novos projetos divididos entre *resorts* e vilas de luxo

- ✓ 8 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\$6,4 bilhões de VGV estimado para os novos projetos do pipeline

+ 3.500 unidades habitacionais

+75.000 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

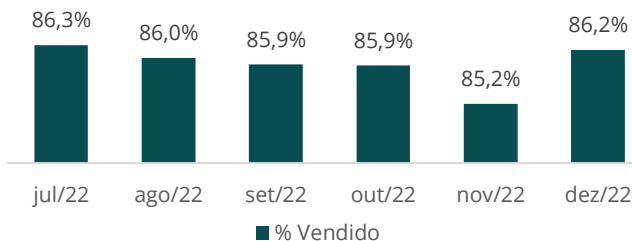
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	fev/2016
Quartos	262
VGV Total (R\$ mm)	311
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Dez-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	87	3.574	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	6.447	276.204	
Dívida Bruta (R\$ mil)	49.109	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	119.758	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	100%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,2%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	61,2%	●

Comentário³

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

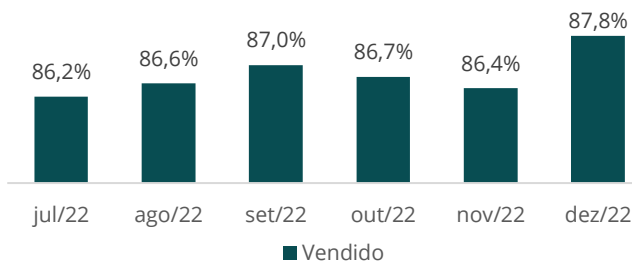
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	set/2015
Quartos	187
VGW Total (R\$ mm)	235
Participação	78,29%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Dez-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	40	2.602	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	3.773	195.169	
Dívida Bruta (R\$ mil)	26.739	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	77.286	-	
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)	-	63,6%	●

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 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

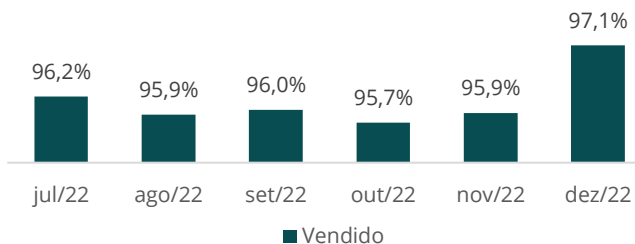
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Concluído
Previsão de entrega	Entregue
Lançamento	nov/2014
Quartos	464
VGV Total (R\$ mm)	543
Participação	50,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Dez-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	92	7.236
Vendas Líquidas (R\$ mil)	10.390	534.911
Dívida Bruta (R\$ mil)	55.900	-
Contas a Receber (R\$ mil)	237.898	-
Custo de obra (R/P) ¹	-	100% ●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	2,4% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	62,2% ●

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.

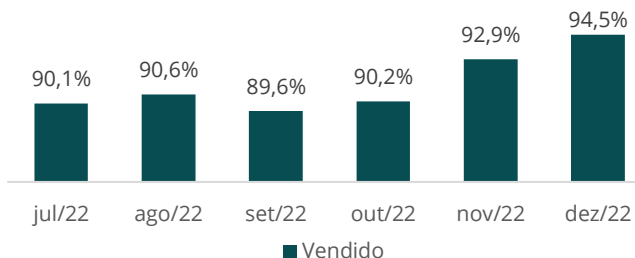
Indicadores²

	Dez-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	159	9.445	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	14.788	835.619	
Dívida Bruta (R\$ mil)	280.031	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	528.773	-	
Custo de obra (R/P) ¹	-	96,6%	●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	100%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,5%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	55,7%	●

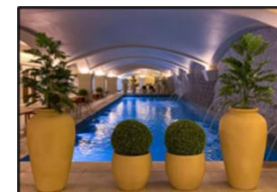
Comentário

O indicador do custo segue levemente desenquadrado. 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

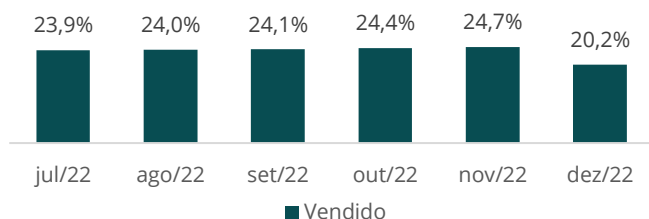
Localização	Tamandaré (PE)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2025
Lançamento	abr/2021
Quartos	406
VGV Total (R\$ mm)	715
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Dez-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	50	1.865
Vendas Líquidas (R\$ mil)	3.745	144.539
Dívida Bruta (R\$ mil)	11.945	-
Contas a Receber (R\$ mil)	131.153	-
Custo de obra (R/P) ¹	-	87,0% ●
Execução da Obra (R/P) ¹	-	62,9% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,2% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	42,2% ●

Comentário³

Descasamento nos indicadores relacionados às obras devido ao novo plano de ação traçado pela gestão para redução do custo total de obra em virtude da inflação de materiais que afetou a taxa de retorno esperada na viabilidade do projeto, acarretando assim atrasos frente ao cronograma inicial.



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

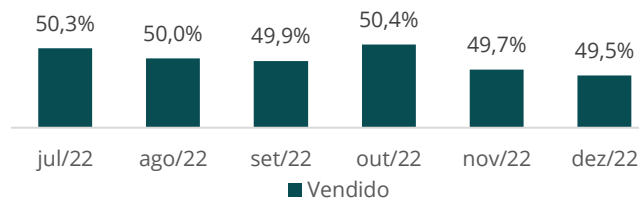
Localização	Foz do Iguaçu (PR)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	2º Tri / 2024
Lançamento	jan/2019
Quartos	362
VGv Total (R\$ mm)	481
Participação	100,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

	Dez-22	Acumulado
Vendas Líquidas (# Cotas)	(11)	3.075
Vendas Líquidas (R\$ mil)	(439)	217.318
Dívida Bruta (R\$ mil)	45.848	-
Contas a Receber (R\$ mil)	175.497	-
Custo de obra (R/P)¹	-	44,6% ●
Execução da Obra (R/P)¹	-	38,3% ●
Índice de Inadimplência (%)	-	1,0% ●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendidas)	-	59,8% ●

Comentário

Os indicadores de obras seguem desenquadrados, em especial devido ao aumento de devoluções e desaceleração nas vendas de cotas no final do ano de 2022, acarretando na decisão de redução no ritmo de obras para um melhor controle da exposição de caixa da SPE e consequente redução da necessidade de captação de *funding*.



Imagens



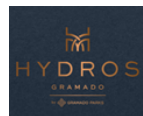
Portfólio Detalhado – Projetos em Obras

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

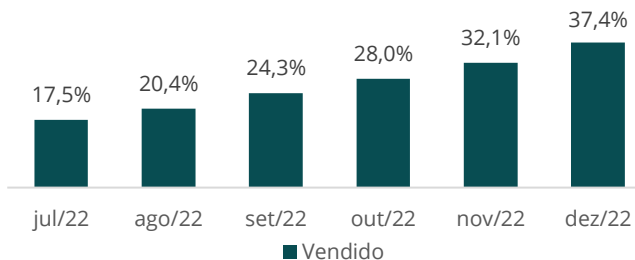
Localização	Gramado (RS)
Status de obras	Em construção
Previsão de entrega	4º Tri / 2025
Lançamento	mar/2022
Quartos	249
VGW Total (R\$ mm)	442
Participação	95,00%
Retorno Alvo Real Estimado	> 15% a.a.

Indicadores²

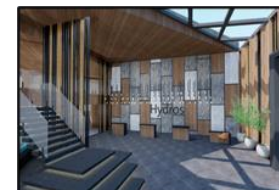
	Dez-22	Acumulado	
Vendas Líquidas (# Cotas)	237	1.693	
Vendas Líquidas (R\$ mil)	16.173	116.013	
Dívida Bruta (R\$ mil)	-	-	
Contas a Receber (R\$ mil)	111.061	-	
Custo de obra (R/P)¹	-	86,8%	●
Execução da Obra (R/P)¹	-	84,6%	●
Índice de Inadimplência (%)	-	0,9%	●
Taxa de distrato (Cotas canceladas/Vendas)	-	26,0%	●

Comentário

Descasamento nos indicadores relacionados às obras devido ao novo plano de ação traçado pela gestão para redução do custo total de obra em virtude da inflação de materiais que afetou a taxa de retorno esperada na viabilidade do projeto, acarretando assim atrasos frente ao cronograma inicial.



Imagens



ANEXO 1

MERCADO DE
ECONOMIA COMPARTILHADA
NO SEGMENTO
IMOBILIÁRIO DE LAZER



O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

A Tendência da Economia Compartilhada

- Crescimento do setor é guiado pela transformação dos hábitos de consumo da população, que prefere **pagar pelo uso ao invés de comprar**
- Entre os setores com maior potencial de aplicação dos conceitos de Economia Compartilhada estão: Transporte, **Hospedagem**, Finanças Sociais, Vestuário e **Segunda Moradia**
- Plataformas digitais conectam capacidade ociosa com demanda

Modalidades

As modalidades variam conforme a necessidade do consumidor:

- Vitalício = **Multipropriedade**
- Menores períodos = Tempo Compartilhado (**Time-Sharing**)
- Maiores períodos = Cessão de Direito de Uso Real (**CDU**)

Benefícios



Aquisição de uma quota de imóvel, destinada a **segunda residência**, para uso compartilhado por tempo **fixo** ou **variável**



Conforto de residência mas com os mimos de um hotel, com **serviços agregados de entretenimento**



Possibilidade de **alterar para outros destinos** em empreendimentos de mesma categoria



Por ser uma organização em formato de condomínio, oferece **menor custo de manutenção**

O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

O que é Multipropriedade?

É o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo registrado em matrícula, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da propriedade imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada por um período determinado do ano. Os custos de manutenção são divididos entre os proprietários de forma proporcional ao respectivo tempo de utilização.

Desenvolvimento do Projeto

Período de obra, no qual a estrutura é construída no formato tradicional de unidades hoteleiras.



Fracionamento

As unidades habitacionais são divididas em frações (cotas), geralmente na quantidade correlacionada ao direito de uso da unidade.

Exemplo: 1 Cota dá direito a 2 semanas de uso, assim 1 unidade habitacional será dividida em 26 Cotas.



Vendas

O processo de venda é conduzido de forma única para conseguir atrair e reter o cliente.

Abordagem em local estratégico com público-alvo definido, englobando todo o processo de apresentação de projeto, negociação e pós-venda.

Gerenciamento de Cotas

Os donos das cotas dividem o direito de uso da unidade habitacional durante o ano.

Cada um pode usar a unidade em determinadas datas, durante alta e baixa temporada, conforme diretrizes da empresa gerenciadora.

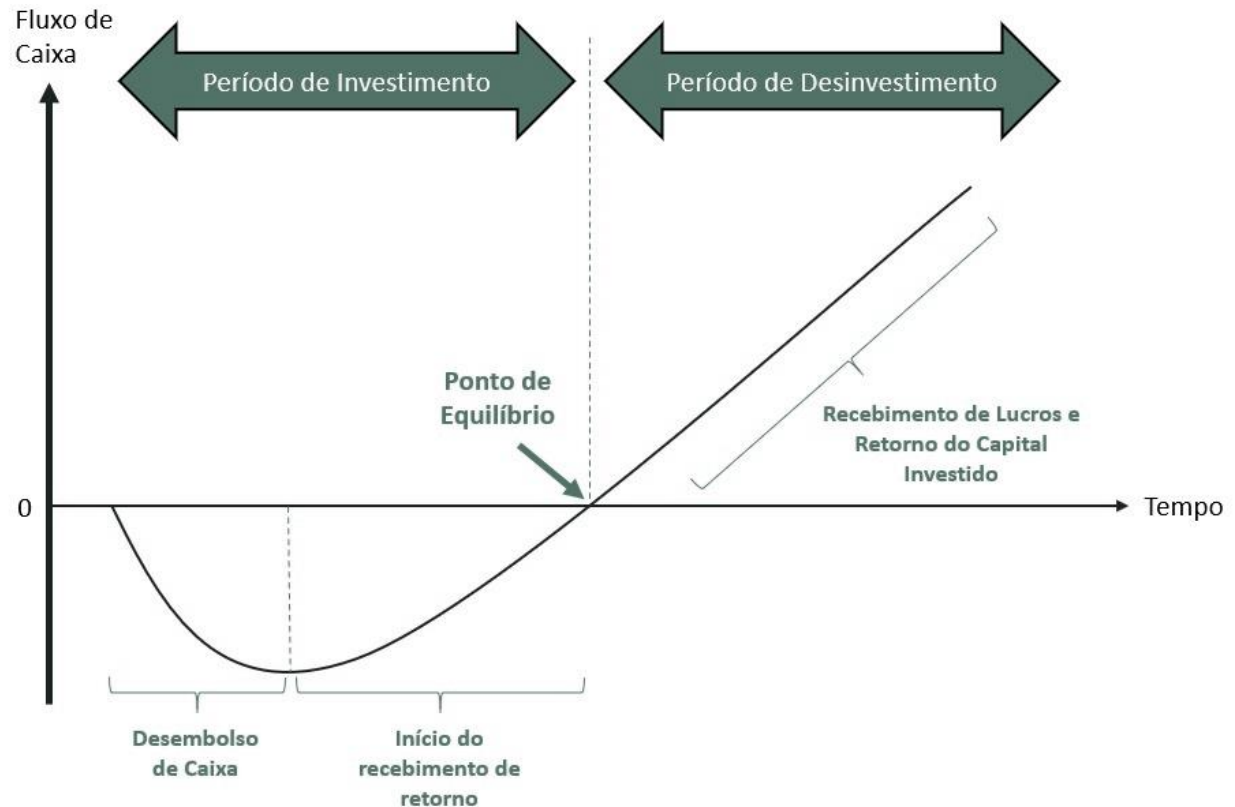
O dono da cota também tem opção de vender o direito de uso da sua semana, trocar de datas ou trocar por unidades de outros empreendimentos operados pela empresa.

O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

Fluxo de Caixa de um Projeto de Multipropriedade

Caracterizado por desembolsos de caixa significativos no início do projeto e retornos apenas na fase final, o que faz com que o comportamento do fluxo de caixa tenha o formato da letra “J”.

Em geral, o período de investimento pode durar entre 36 e 48 meses, sendo imprescindível a realização de uma análise financeira e modelagem adequada.



O Mercado de Economia Compartilhada no Segmento Imobiliário de Lazer

O Tamanho do Mercado

O mercado brasileiro atingiu um VGV de R\$28,3 bilhões em lançamentos em 2021 e um crescimento de 17% YoY³

US\$ 97 bilhões é o valor do mercado de Timesharing e Fracionados nos EUA

7,1% do total de residências dos EUA em 2019 (9,9 milhões) possuem algum tipo de produto de timeshare¹

Potencial tamanho do mercado brasileiro

57,2 milhões
Número de domicílios no país²

x

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

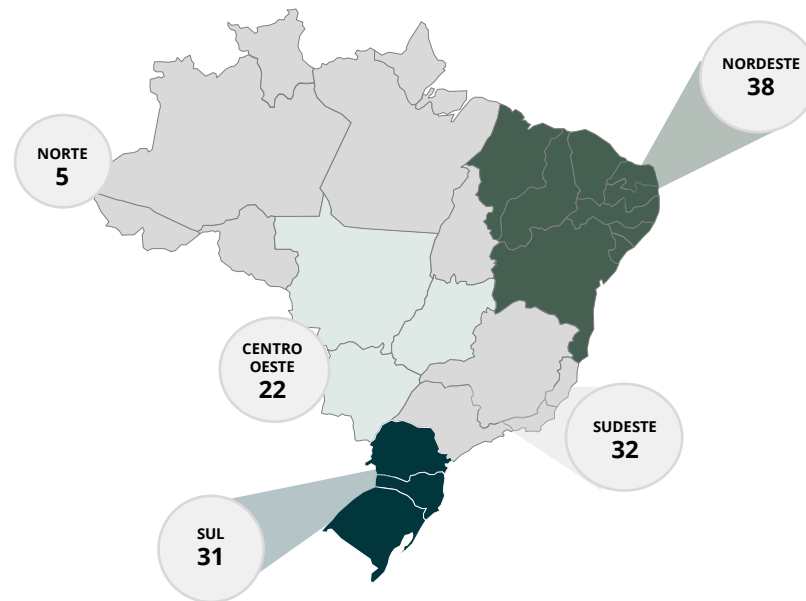
=

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

x R\$ 50.114³
Ticket médio atual desse tipo de propriedade

Potencial para explorar um mercado de mais de R\$200 bilhões

A oferta de Multipropriedade chegou a 128 empreendimentos em 2021, crescendo 13% em relação a 2020 e **um crescimento médio de 19% nos últimos 5 anos**



ANEXO - 2

MODELO DE OPERAÇÃO DO FUNDO



Modelo de Operação do Fundo

Responsabilidades dos Agentes Gerenciadores

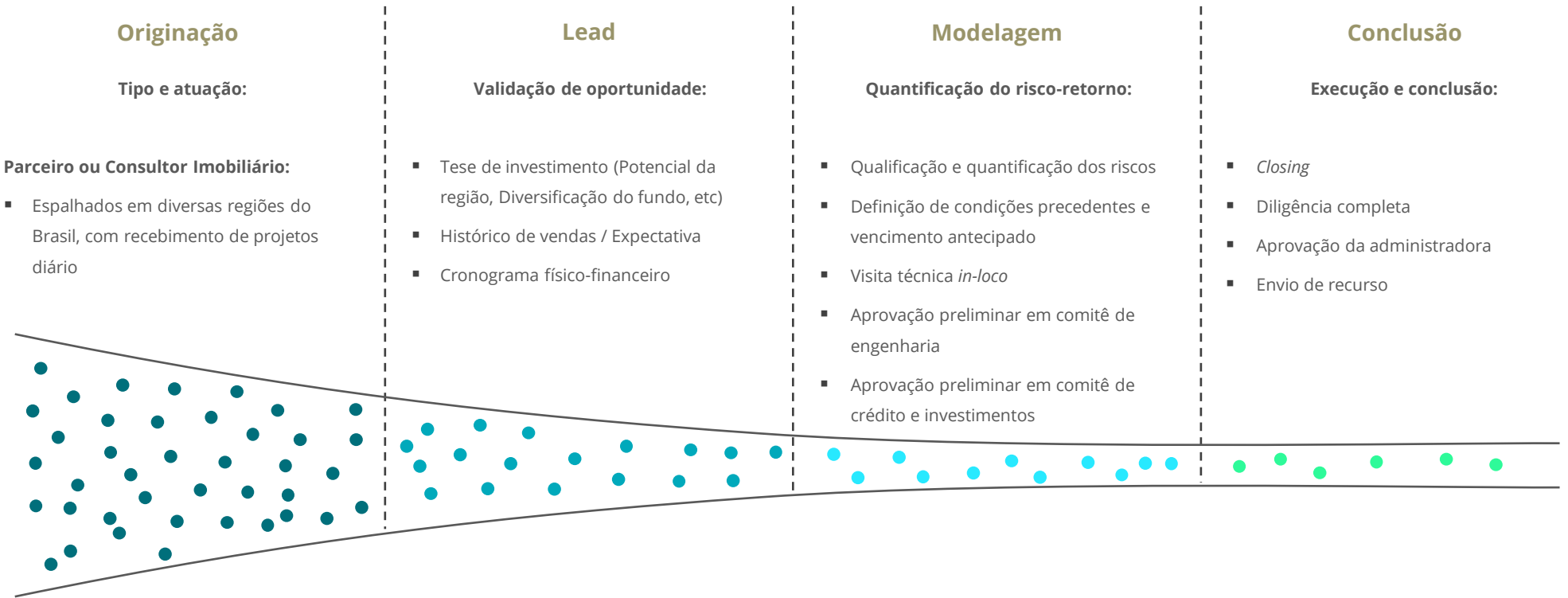
O Serra Verde teve início com um contrato de parceria com a Gramado Parks, empresa fundada em 2013, que desenvolveu projetos ao longo dos anos que tornaram-se referência no setor de multipropriedade.



Até o momento, a empresa gerencia mais de 15 mil contratos ativos e já comercializou um valor superior a R\$1,7 bilhões em VGV. Sua estrutura comercial é composta por um total de 17 pontos de vendas espalhadas em 7 cidades brasileiras, além das vendas online. Foi firmado contrato de parceria com a Gramado Parks com exclusividade de atuação para praças definidas conjuntamente pelo prazo de 10 anos renováveis.

Modelo de Operação do Fundo

Triagem e Seleção de Projetos



O processo de escolha de projetos é um filtro de oportunidades que inicia-se com as diversas oportunidades identificadas por parceiros espalhados pelo Brasil. Essas oportunidades são analisadas considerando-se diversos fatores, por exemplo, o potencial da região, a diversificação de riscos do fundo, análise de outros empreendimentos da região e o seu encaixe no pipeline de oportunidades futuras.

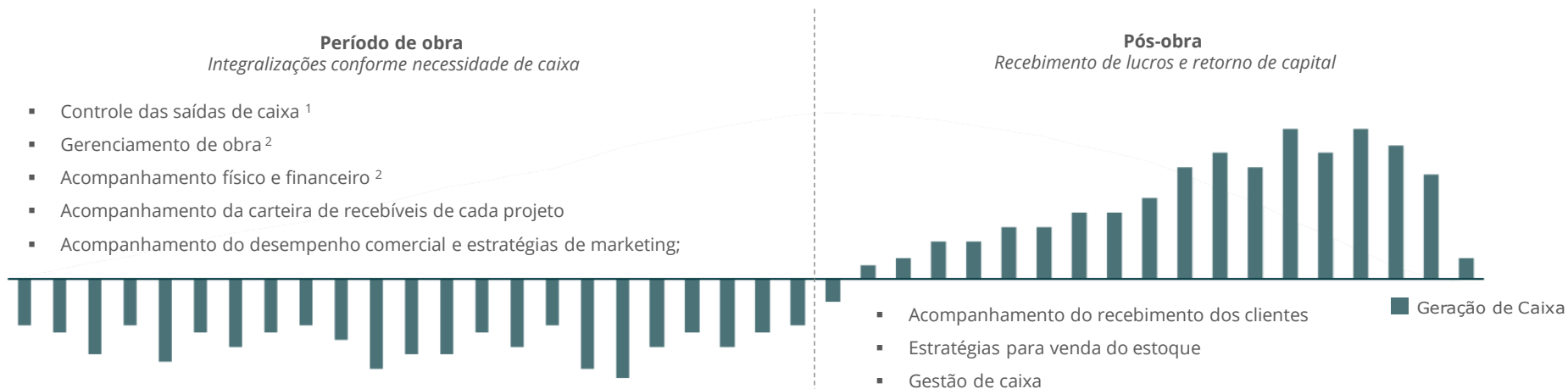
Após a fase de validação da oportunidade, é feita uma quantificação do risco retorno, onde é feita a quantificação e qualificação dos riscos, visita *in-loco* e aprovações preliminares em comitês de engenharia, crédito e investimentos, nos quais são considerados aspectos legais, ambientais, financeiros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

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

- 1) Controladoria do projeto para gestão ativa do empreendimento;
- 2) 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
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.

