



Relatório Mensal

Agosto 2022

Galapagos Recebíveis Imobiliário FII - GCRI11

CNPJ: 38.293.897/0001-61

Gestor:

Galapagos Capital

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Início:

Dezembro/2020

Número de Cotas Emitidas:

1.190.790

Anúncio dos Rendimentos:

9º dia útil do mês

Pagamento dos Rendimentos:

14º dia útil do mês

Taxa de Administração¹:

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

20% a.a. sobre o que exceder o IPCA +
Yield do IMAB 5

Patrimônio Líquido²:

R\$ 115.402.962,66

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 96,91

R\$ 1,17

Rendimento por cota distribuído em
setembro/22 referente ao
resultado do mês de agosto/22

14,8%

Dividend yield³

3.625

Número de cotistas²

R\$ 95,05

Preço de mercado das cotas do
Fundo²

[Para receber todas as
informações relativas ao fundo,
clique aqui](#) ou leia o QR Code ao
lado e inscreva-se no mailing.



1 - Taxa de Gestão de 0,8% a.a. e Taxa de Administração de 0,2% a.a. (Inclui a Taxa de Escrituração

2 - Na data de fechamento do mês de referência deste relatório;

3 - Considerando o rendimento distribuído no mês de competência deste relatório e preço de mercado no fechamento da mesma data base.

Palavra do Gestor

O GCRI11 foi iniciado em dezembro de 2020 por meio de uma oferta com esforços restritos (conforme a ICVM 476), possibilitando a redução dos custos iniciais e eficiência na alocação dos recursos. A oferta foi encerrada em abril/21 e as cotas passaram a ser negociadas no mercado secundário a partir do dia 16/04/2021, disponíveis para o público em geral, considerando que foi divulgado, no dia 13/04/2021, o prospecto do Fundo, conforme previsto no regulamento.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, referentes ao mês de agosto, foram de **R\$ 1,17 por cota**, resultando em um **dividend yield anualizado de 14,8% a.a.** considerando o preço de mercado no fechamento do mês, de R\$ 95,05.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), índice oficial de inflação e principal indexador dos CRIs do Fundo, referente ao mês de agosto apresentou uma deflação de 0,36% em linha com as expectativas de mercado. Com isso, o IPCA acumula uma alta de 8,73% em doze meses e 4,39% em 2022. O Relatório Focus do Banco Central referente ao dia 23 de setembro aponta inflação para este ano em 5,88%. Já a projeção do IPCA para o mês de setembro continua em ambiente deflacionário e, caso seja concretizada, teremos a maior deflação trimestral desde o início do plano Real. Os dados descritos acima em conjunto à decisão do COPOM (Comitê de Política Monetária) de setembro em interromper a alta de juros, no qual manteve a Taxa Selic em 13,75% a.a, corroboram com a expectativa de mercado que chegamos no fim de ciclo de aperto monetário.

Na visão da Gestora, parece razoável que depois de 11,75% de altas de juros, a política monetária seja mais parcimoniosa daqui para frente e permita que seus efeitos defasados sejam refletidos na inflação. Acreditamos que a incerteza fiscal seja a principal razão pela qual cortes de juros possam ser feitos apenas no terceiro trimestre de 2023 para terminar o ano em 12% e retornar à um dígito em 2024.

No mês, foi realizada a aquisição de R\$ 23 milhões de CRI's já existentes na carteira a uma taxa média ponderada de IPCA + 9,32% a.a. Adicionalmente, fizemos aquisição da série sênior do CRI Wimo I que é lastreado em créditos para pessoa física com garantia imobiliária (Home Equity). A carteira do CRI é composta por 121 contratos com LTV médio ponderado de 34% e a operação é dividida em 2 séries: sênior (85% do volume) e subordinada (15% do volume).

Para efetuar as aquisições mencionadas, foram realizadas alienações pontuais de CRIs da carteira e duas novas operações de compromissadas no volume total de R\$ 6,7 milhões. Ao final do mês, o Fundo detinha um volume de 7,9% do PL em operações compromissadas sendo que no mês de setembro ocorre o vencimento de aproximadamente R\$ 2,5 milhões.

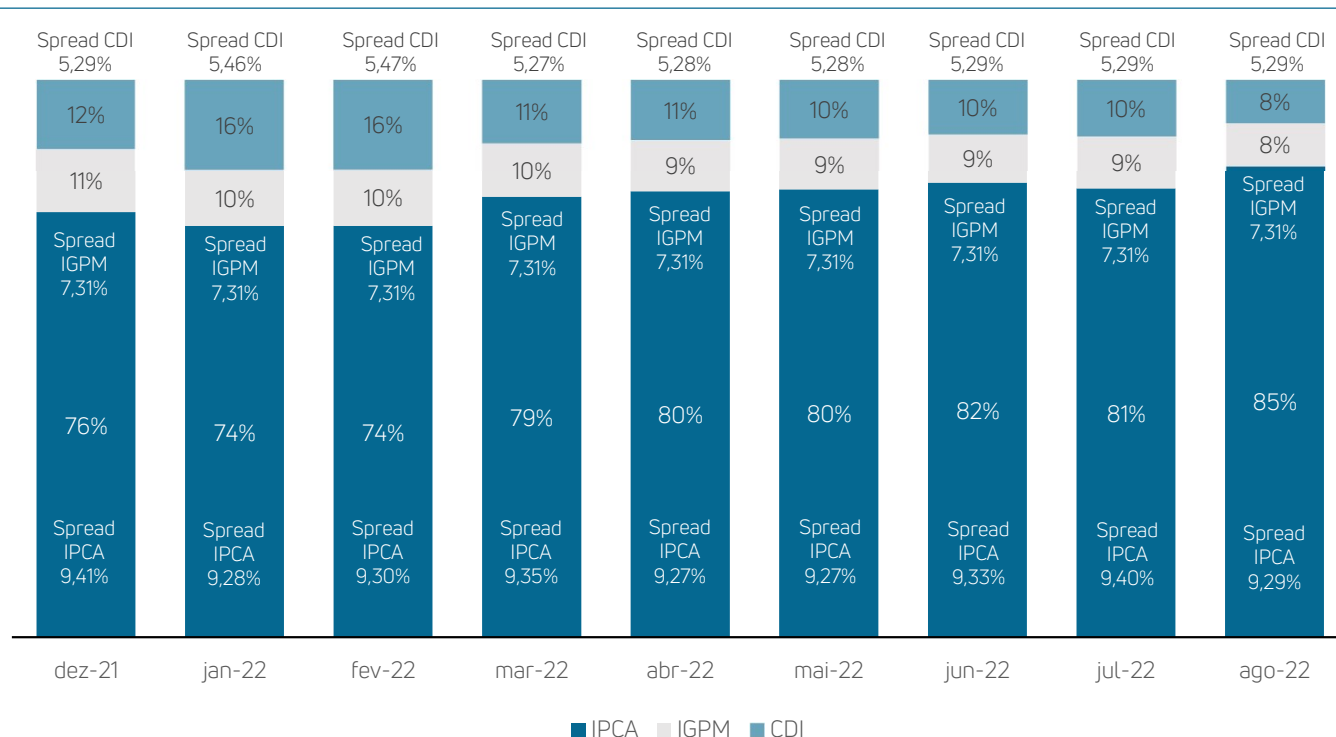
A carteira do Fundo, ao final do mês, estava distribuída em 24 operações com taxa média de IPCA + 9,29% a.a. (84,7% do portfólio), CDI + 5,3% a.a. (7,7% do portfólio) e IGPM + 7,31% (7,7% do portfólio). O Fundo encerrou o mês com apenas 0,7% do patrimônio líquido em caixa.

Movimentações do Mês

Novas Movimentações

- Aquisição CRI Multitrans – R\$ 8,4 milhões – IPCA + 9,50%
- Aquisição CRI Lote 5 II – R\$ 7,88 milhões – IPCA 10,75%
- Aquisição CRI Wimo I – R\$ 4,9 milhões – IPCA + 7,50%
- Aquisição CRI Sinal – R\$ 4 milhões – IPCA + 7,00%
- Aquisição CRI Wimo IV – R\$ 2,7 milhões – IPCA + 8,00%
- Alienação CRI Multitrans – R\$ 575 mil – IPCA + 9,50%
- Alienação CRI San Remo – R\$ 375 mil – IPCA + 9,00%
- Alienação CRI Wimo IV – R\$ 300 mil – IPCA + 8,00%
- Alienação CRI Lote 5 II - R\$ 174mil – IPCA + 10,75%
- Alienação CRI Modena – R\$ 175 mil – IPCA + 9,00%

Alocação x Spread Médio Histórico

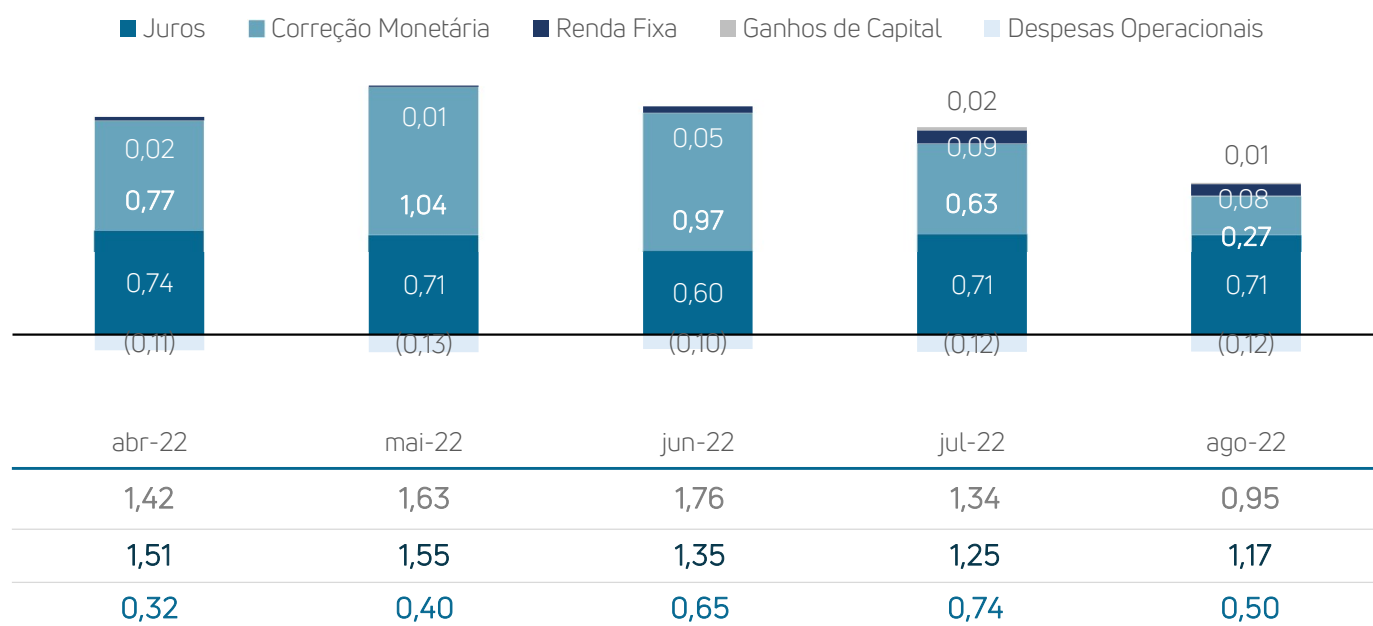


1 – A Gestão identificou oportunidades no mercado secundário para alocação em papéis com carregio superior ao caixa do Fundo, desta forma fizemos uma alocação tática em 5 papéis com taxa média de IPCA + 8,60%. Tais alocações já foram encerradas no mês de julho.

Resultado Financeiro¹ - Caixa

DRE Caixa	jun-22	jul-22	ago-22	2022	LTM ⁵
Receitas de CRI	1.879.331	1.706.379	1.273.140	12.610.084	17.629.438
Juros	697.038	834.062	841.372	6.134.503	9.168.125
Correção Monetária	1.128.356	738.956	325.296	6.086.441	7.996.680
Renda Fixa	53.937	109.451	95.015	353.773	399.209
Ganhos de Capital	-	23.910	11.457	35.367	65.425
Despesas Operacionais	(119.924)	(144.794)	(143.367)	(936.915)	(1.324.796)
Taxa de Gestão	(62.649)	(75.229)	(74.431)	(538.516)	(804.455)
Taxa de Administração	(24.553)	(25.350)	(25.350)	(187.611)	(274.769)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxas Regulatórias	(4.512)	(2.632)	(2.632)	(22.935)	(34.398)
Auditoria	-	-	-	(15.600)	(27.300)
Despesa Compromissada	(26.057)	(26.855)	(37.828)	(140.400)	(140.400)
Formador de Mercado	-	(11.806)	-	(11.806)	(11.806)
Outros	(28.211)	(2.922)	(3.127)	(20.047)	(31.669)
Resultado	1.759.407	1.561.585	1.129.773	11.673.169	16.304.642
Quantidade de Cotas ⁴	1.167.391	1.167.391	1.190.790	1.190.790	1.190.790
Resultado/Cota ²	1,76	1,34	0,95	11,33	16,01
Rendimento²	1.350.432	1.459.239	1.393.224	11.345.180	17.604.389
Quantidade de Cotas ²	1.000.320	1.167.391	1.190.790	1.190.790	1.190.790
Rendimento/Cota ²	1,35	1,25	1,17	10,91	15,46
Dividend Yield (% a.a.) ³	16,2%	15,0%	14,0%	16,4%	15,5%
Resultado Acumulado ⁴	0,65	0,74	0,50	-	-

Composição do Rendimento Mensal (R\$/Cota)



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

1 - Resultado atribuível às cotas que foram liquidadas antes do início do mês de referência. As cotas emitidas no mês de referência tiveram seus rendimentos distribuídos de forma pró-rata e foram retirados das tabelas e gráficos para efeito de uniformização da informação;

2 - Valores ajustados pela quantidade de cotas que receberam a distribuição de maneira integral;

3 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00;

4 - Considerando todas as cotas emitidas até o final do mês de referência. Durante períodos de emissão de cotas, os valores são ajustados pelas novas cotas emitidas;

5 - Últimos 12 meses.

Performance

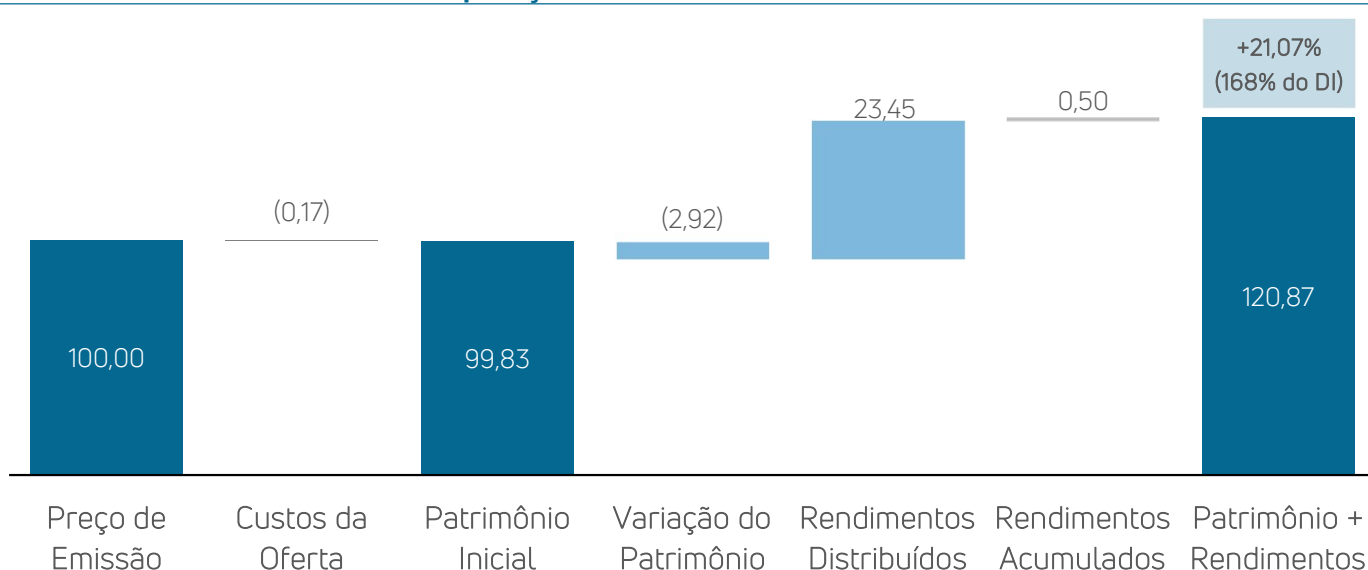
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 15/12/2020, até a data base deste relatório foi de **21,07%** sobre o patrimônio inicial, descontados os custos de emissão (R\$ 99,83 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **12,56%**, o IFIX apresentou performance de **7,78%** e o IMAB-5 de **12,41%** no mesmo período.

No dia 14/09, foi anunciado o pagamento de rendimentos no valor de R\$ 1,17 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 14,0% considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 0,95/cota e o Fundo possuía R\$ 0,74/cota de resultado acumulado dos meses anteriores, desta forma, após a distribuição do mês, o Fundo possui R\$ 0,50/cota de reserva de resultado.

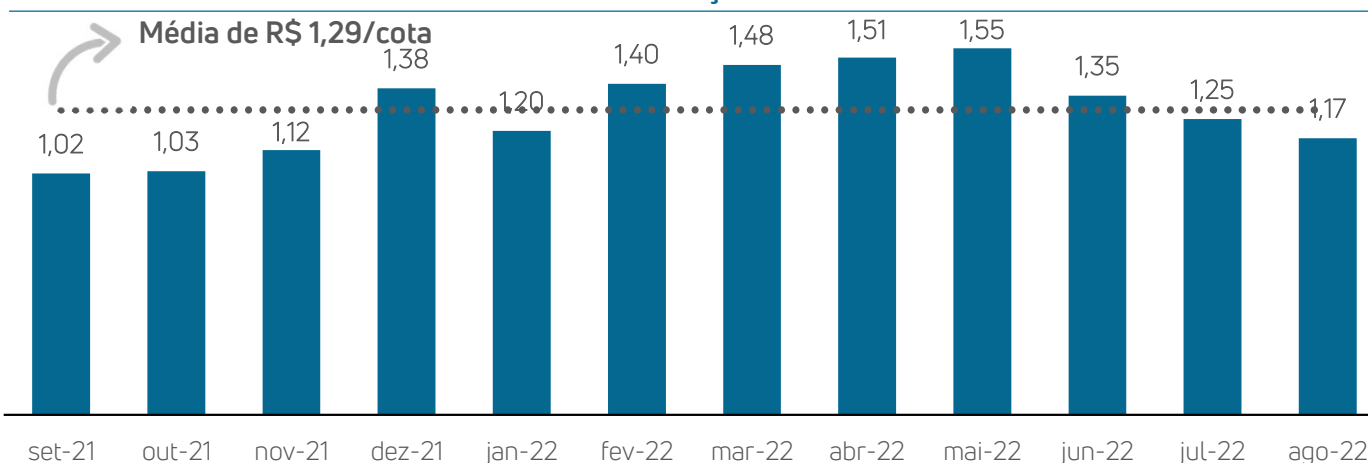
Ao final do mês, o Fundo não possuía provisão de taxa de performance.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo:

Composição da Performance Acumulada



Histórico de Distribuição de Rendimentos



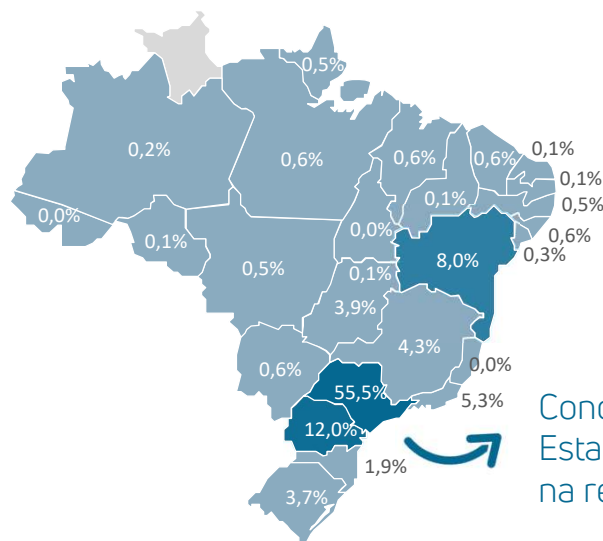
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;

Carteira Consolidada

Planilha de Fundamentos

Código	Ativo	Indexador	Taxa	Taxa MTM	Volume	% PL	Duration (anos)	Setor	Vencimento	LTV¹
21E0466562	Seed II	IPCA	11,80%	15,73%	19.065.166	16,52%	2,3	Residencial	mai/25	50%
22B0914263	Wimo IV	IPCA	7,50%	7,94%	10.467.679	9,07%	5,7	Home Equity	jan/27	35%
20L0871127	SEB	IGPM	7,31%	11,79%	9.579.071	8,30%	3,6	Educacional	jan/31	53%
22B0945202	Multitrans	IPCA	9,50%	10,07%	8.415.741	7,29%	4,1	Logístico	mar/32	63%
21H0891311	Lote 5 II/2	IPCA	10,75%	11,09%	7.768.180	6,73%	4,6	Loteamento	ago/31	77%
20K0866670	Sinal	IPCA	7,00%	7,32%	7.312.581	6,34%	4,5	Corporativo	dez/32	61%
21H0001650	Wimo II	IPCA	7,00%	7,29%	6.752.783	5,85%	5,5	Home Equity	jun/36	34%
19K1124486	CH	CDI	5,50%	8,00%	5.562.485	4,82%	2,0	Residencial	dez/26	54%
17C0868823	VLI	IPCA	5,82%	7,51%	4.781.468	4,14%	1,9	Logístico	nov/24	-
21D0779652	Wimo I	IPCA	7,50%	7,94%	4.761.819	4,13%	5,1	Home Equity	jan/36	34%
21E0750441	Lote 5 I	IPCA	9,00%	9,31%	4.615.275	4,00%	5,1	Loteamento	mai/37	-
20C0818565	Porte	CDI	5,00%	5,00%	4.050.895	3,51%	0,7	Residencial	mar/24	32%
21D0453486	Cogna	IPCA	6,00%	8,52%	3.723.863	3,23%	2,3	Educacional	jul/27	44%
21J0856063	Wimo III Mez	IPCA	12,00%	11,78%	3.138.760	2,72%	4,8	Home Equity	set/36	36%
19D1329253	San Remo	IPCA	9,00%	15,88%	3.094.582	2,68%	1,2	Residencial	mar/25	32%
22B0914280	Wimo IV Mez	IPCA	12,00%	12,16%	2.932.324	2,54%	4,9	Home Equity	jan/27	35%
21E0517062	New Village	IPCA	10,20%	12,78%	2.899.329	2,51%	5,0	Residencial	mai/37	66%
21H0001651	Wimo II Mez	IPCA	12,00%	12,17%	2.872.312	2,49%	4,4	Home Equity	jul/36	34%
21H0891390	Lote 5 II	IPCA	10,75%	11,73%	2.552.235	2,21%	4,5	Loteamento	ago/31	77%
20G0754279	Modena	IPCA	9,00%	14,78%	2.517.496	2,18%	1,3	Residencial	jul/25	61%
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	12,00%	14,52%	2.342.439	2,03%	0,7	Residencial	jun/23	50%
18L1168429	Outlet	IPCA	6,75%	9,94%	2.187.014	1,90%	2,9	Varejo	dez/28	34%
20I0905816	CONX	IPCA	6,00%	7,25%	1.941.781	1,68%	1,6	Residencial	set/25	68%
19G0801197	Artenge	IPCA	12,00%	18,37%	1.812.720	1,57%	1,2	Residencial	dez/23	62%
CRI's					125.147.998	99,3²	3,6			46%
Caixa					854.117	0,7²				

Diversificação Geográfica

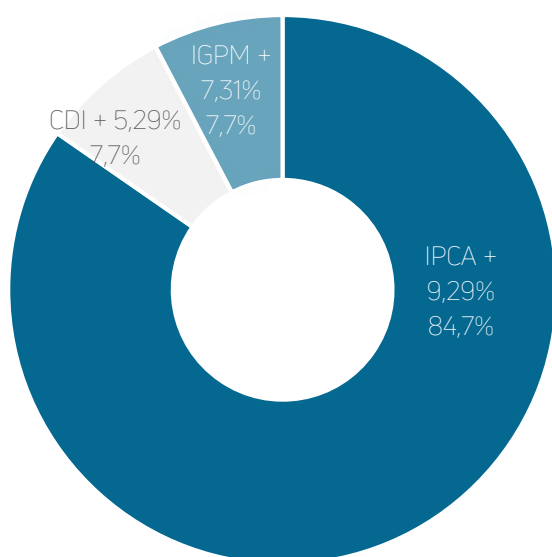


Concentração de 56% no Estado de São Paulo e 65% na região Sudeste³

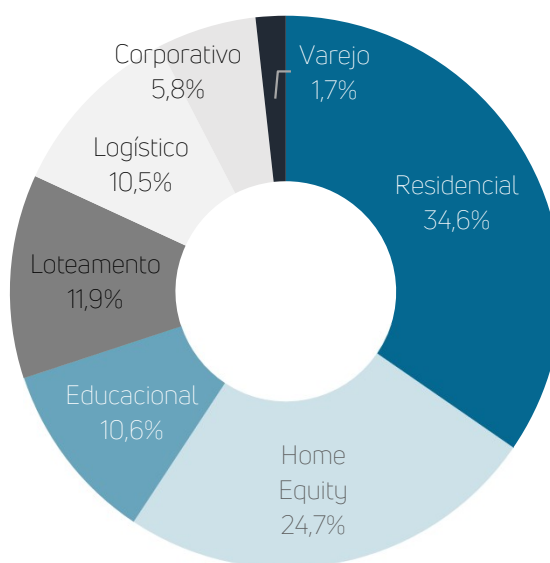
1 - Garantias reais quando aplicável ou LTV médio da carteira de recebíveis imobiliários. Cálculos realizados pela Gestora baseados nas últimas informações disponíveis em relação às garantias;
2 - Percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório;
3- Reações com 0% no mapa contém exposição menor que 0,05%

Carteira de CRIs do Fundo

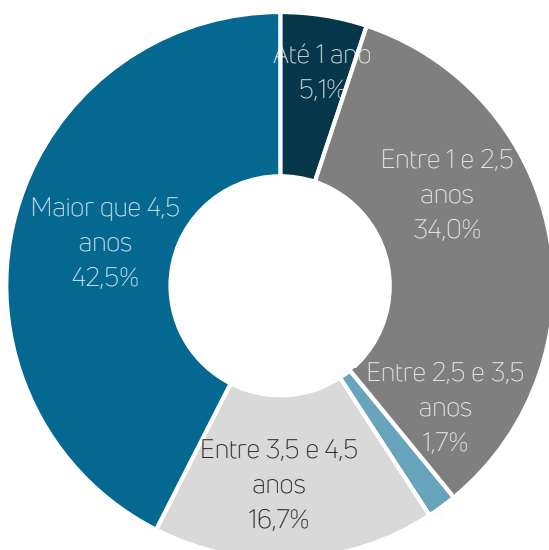
Exposição por Indexador e Spread¹



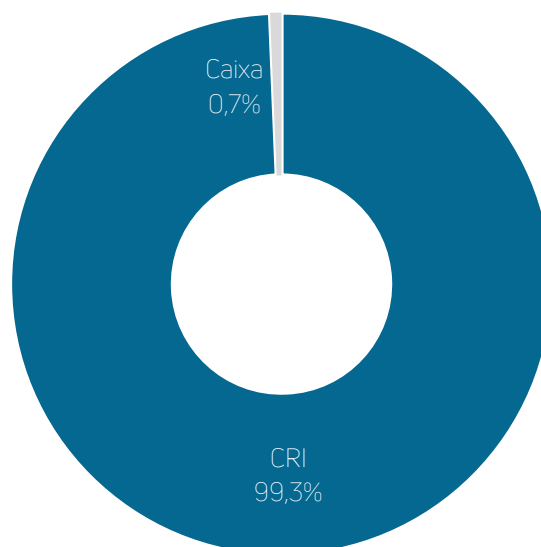
Exposição por Setor¹



Exposição por Prazo Médio¹



Composição por Tipo de Ativo²

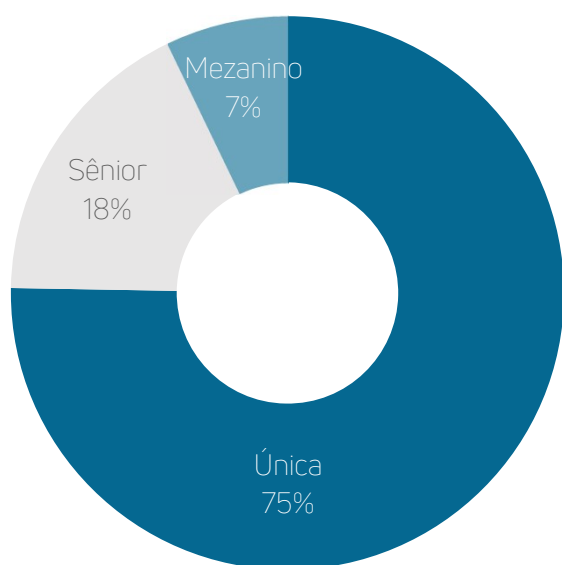


1 - Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório;

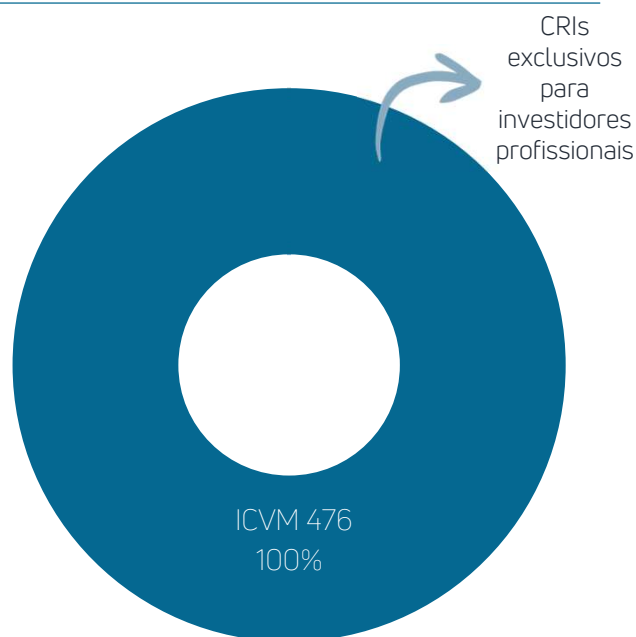
2 - Percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório.

Carteira de CRIs do Fundo

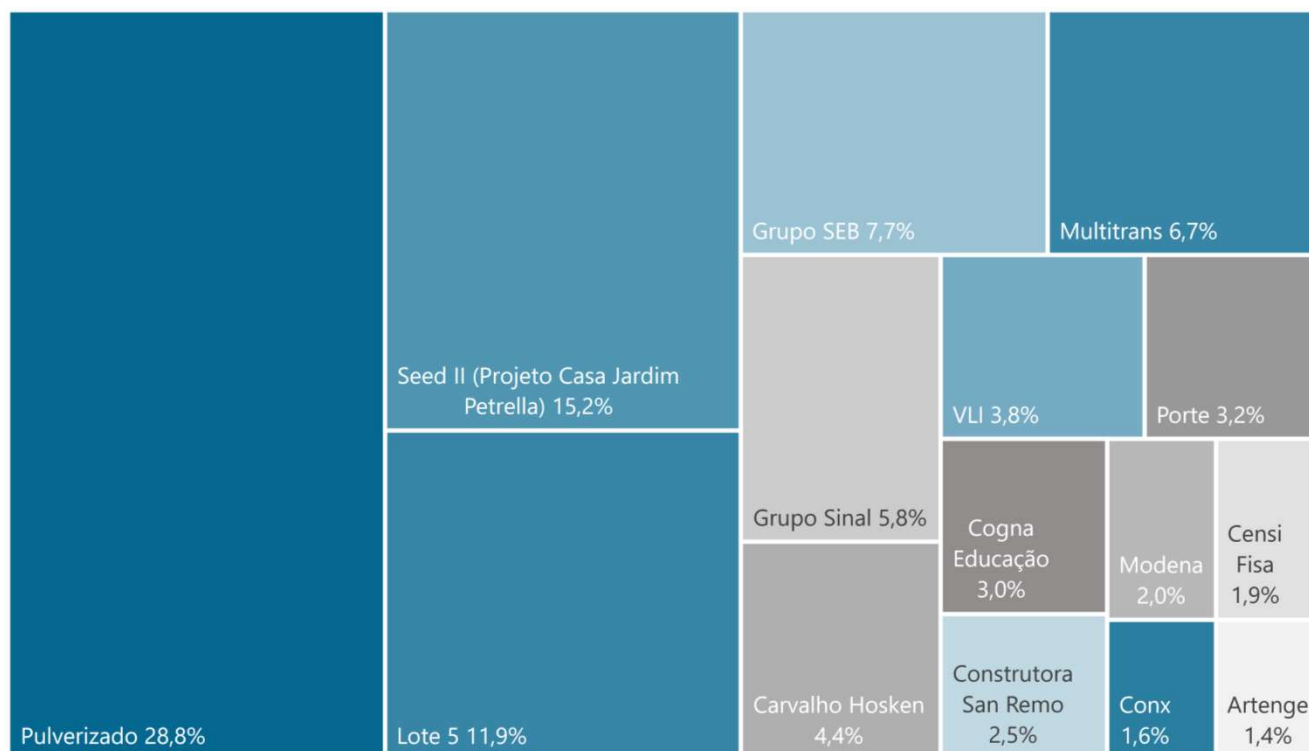
Exposição por Subordinação¹



Tipo de Emissão¹



Exposição por Devedor¹

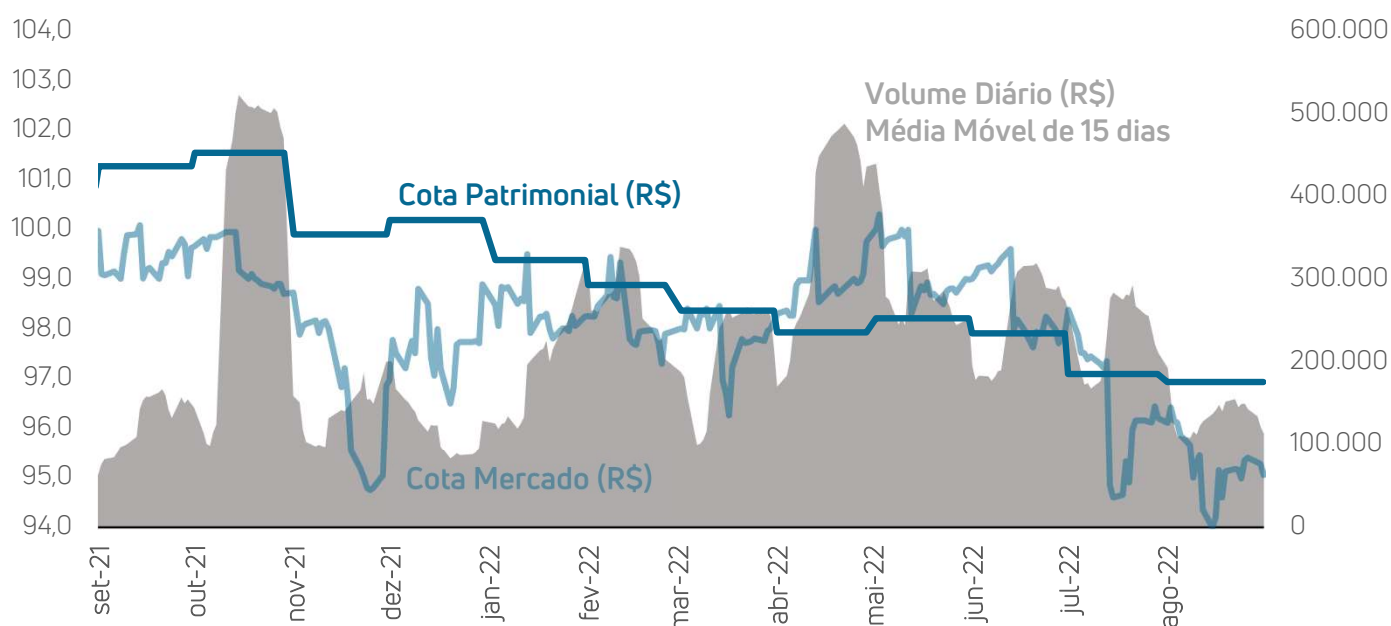


¹ - Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório.

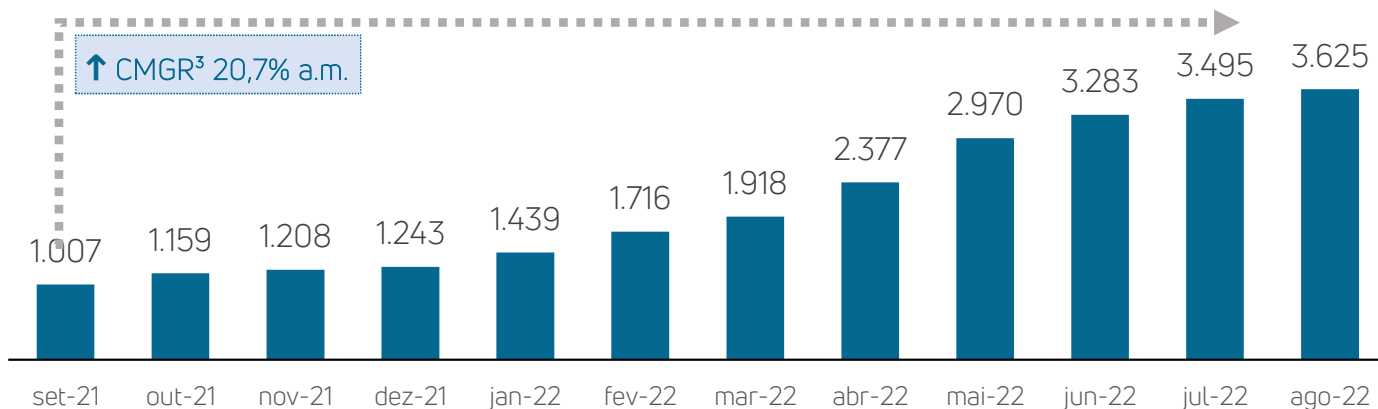
Negociações e Liquidez na B3¹

Negociações	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Volume Negociado (R\$)	8.184.999	5.322.634	5.245.388	4.648.072	2.897.617
Volume Médio Diário (R\$)	430.789	241.938	249.780	221.337	125.983
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas) ²	8,3%	5,4%	5,3%	4,8%	3,0%

Cotações Históricas e Volume GCRI11



Evolução do Número de Cotistas



1 – As cotas tiveram início de negociação no mercado de bolsa da B3 no dia 16/04/2021;

2 – Considera somente as cotas liberadas para negociação no período;

3 – Compound Monthly Growth Rate ou taxa de crescimento mensal composta.

Política de Investimento

Originação

Contato direto com potenciais cedentes / devedores de operações de CRIs, como incorporadoras e proprietários de ativos imobiliários. Relacionamento com instituições que também originam / distribuem CRIs.

Acompanhamento do mercado secundário de CRIs e novas emissões.

Análise e Estruturação

Análise fundamentalista de crédito dos devedores e demais coobrigados.

Análise da estrutura de garantias imobiliárias e demais garantias da operação.

Discussão da estrutura ideal para a operação, envolvendo assessores externos, como advogados.

Monitoramento

Cláusulas estabelecidas nas operações, como liberação de recursos conforme o atingimento de metas (ex. % de construção ou venda de projeto imobiliário).

Comitê mensal de monitoramento de risco de crédito das operações da carteira.

Oportunidades no mercado secundário para alienação com ganho de capital ou aumento das posições.

Aprovação e Formalização

Apresentação da estrutura e análise do risco de crédito no comitê imobiliário e comitê de crédito, com necessidade de aprovação por unanimidade.

Formalização da documentação da operação, incluindo à aprovação da *due diligence* jurídica para a liquidação financeira.

AAA	Foco de Atuação do Fundo - Operações consideradas <i>Investment Grade</i>¹ de acordo com metodologia de análise proprietária do Gestor - Operações com volumes entre R\$ 20 e 50 milhões que, geralmente, não estão no radar dos grandes Bancos e Fundos, aumentando o nível de <i>spread</i> potencial da operação. - Estruturas de mitigação de riscos envolvendo, além do risco do(s) devedor(res) principal(is) do CRI, coobrigação dos sócios e demais empresas do grupo, garantia real imobiliária direta ou indireta², estruturas de subordinação, dentre outras.
AA+	
AA	
AA-	
A+	
A	
A-	
BBB+	
BBB	
BBB-	
BB+	
BB	
BB-	

Fonte: Galapagos Capital

1 - Não há obrigação de emissão de rating por agências independentes;

2 - Por meio de AF de ações ou cotas de SPEs ou Fundos.

Política de Investimento

Perfil de Operações Alvo¹

	Corporativo	Pulverizado		
Risco Principal	Companhia Devedora	Empreendimentos Imobiliários	Loteamentos	Home Equity
Coobrigação	Sócios e demais empresas do grupo econômico	Direta do cedente / Subordinação		
Garantia	Imóvel(is) objeto do contrato lastro ou outras garantias	Imóveis objetos dos contratos lastro, além de outras garantias possíveis		
LTV Médio Máximo	75%	75%	70%	60%
Localização	Foco nas regiões Sudeste, Sul e Capitais	-		
Due Diligence	Sobre devedor e garantias	Cedente e todos os contratos envolvidos na operação		
Exposição Máxima ² (% do PL)	10% por CRI, 20% por Devedor	10% por CRI (Exposições máximas por devedor definidas individualmente em cada CRI)		

Fonte: Galapagos Capital

1 - Estruturas alternativas poderão ser aprovadas pelo comitê, de acordo com mitigadores adicionais de risco;

2 - Após período de alocação, conforme legislação aplicável.

Resultado Mensal da Carteira

Concentração por Indexador ¹			Concentração por Indexador ¹			Concentração por Indexador ¹		
Mês	Índice IPCA	% da Carteira	Mês	Índice IGPM	% da Carteira	Mês	Índice CDI	% da Carteira
abr-22	1,06%	0,0%	abr-22	1,41%	0,0%	abr-22	0,83%	0,0%
mai-22	0,47%	2,3%	mai-22	0,52%	0,0%	mai-22	1,03%	0,0%
jun-22	0,67%	66,0%	jun-22	0,59%	7,7%	jun-22	1,02%	0,0%
jul-22	-0,68%	12,6%	jul-22	0,21%	0,0%	jul-22	1,04%	0,0%
ago-22	-0,36%	0,0%	ago-22	-0,70%	0,0%	ago-22	1,11%	7,7%

Na tabela abaixo evidenciamos a defasagem do indexador de cada um dos ativos da carteira. Na última coluna, apresentamos o saldo por cota do resultado de correção monetária acumulada. Importante ressaltar que esta correção acumulada já foi reconhecida contabilmente, e deverá ser distribuída futuramente conforme curva de amortização de cada CRI, de acordo com a metodologia de apuração de resultado, descrita no Anexo I, na página 38.

O saldo da correção monetária não distribuída na data base deste relatório é de **R\$ 2,63/cota**.

Defasagem dos Indexadores da Carteira e Correção Acumulada

Ativos	Nome	Indexador	Defasagem	Índice do Mês	Correção Acumulada (R\$/cota ²)
20K0866670	Sinal	IPCA	M-1	-0,68%	(0,00)
22B0945202	Multitrans	IPCA	M-1	-0,68%	-
19D1329253	San Remo	IPCA	M-2	0,67%	0,15
18L1168429	Outlet	IPCA	M-2	0,67%	-
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	M-2	0,67%	0,04
20I0905816	CONX	IPCA	M-2	0,67%	-
19G0801197	Artenge	IPCA	M-2	0,67%	0,20
21D0453486	Cogna	IPCA	M-2	0,67%	0,05
21E0466562	Seed II	IPCA	M-2	0,67%	0,93
21H0001650	Wimo II	IPCA	M-2	0,67%	-
21H0001651	Wimo II Mezanino	IPCA	M-2	0,67%	0,02
21J0856063	Wimo III Mezanino	IPCA	M-2	0,67%	0,02
21E0750441	Lote 5 I	IPCA	M-2	0,67%	-
20G0754279	Modena	IPCA	M-2	0,67%	0,10
22B0914263	Wimo IV	IPCA	M-2	0,67%	0,00
22B0914280	Wimo IV Mezanino	IPCA	M-2	0,67%	0,01
21H0891390	Lote 5 II	IPCA	M-2	0,67%	-
21H0891311	Lote 5 II/2	IPCA	M-2	0,67%	-
21E0517062	New Village	IPCA	M-2	0,67%	-
21E0517062	New Village	IPCA	M-3	0,47%	0,24
20L0871127	SEB	IGPM	M-2	0,59%	0,57
17C0868823	VLI	IPCA	(pagto anual)	-	0,29
19K1124486	CH	CDI	n/a	1,11%	-
20C0818565	Porte	CDI	n/a	1,11%	-

¹ - O percentual é relativo ao MTM de cada CRI pelo portfólio de CRIs do Fundo. O somatório diverge de 100% por conta do CRI VLI, que possui correção e pagamento anual, portanto não contribuiu para receita corrente.
² - Considera o total de cotas ao final do mês de referência.

Portfólio – Novo Investimento

CRI Wimo I			
Devedor	Pulverizado	Tipo	<i>Home Equity</i>
% PL	4,17%	Prazo Médio	5,1 anos
Vencimento	Jan/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%	Código IF	21D0779652

Resumo

A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referentes a uma carteira de 121 contratos de empréstimo “*Home Equity*” garantidos por imóveis dos credores, seguindo os critérios de elegibilidade destacadas abaixo. Toda a estrutura das políticas de crédito e cobrança é feita em parceria com a Galapagos, de maneira que toda a operação terá acompanhamento da Gestora. A operação possui 20% de subordinação entre série mezanino e subordinada.

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

Seguro MIP (cobre o crédito em caso de morte ou invalidez do devedor individual)

Seguro DFI (cobre a propriedade em AF do devedor individual em caso de problemas estruturais, como alagamento, desabamento etc.)

Sobre a Wimo

É uma das principais plataformas de originação de *Home Equity* no Brasil, contando com a capacidade de originação e servicing da Wiz e com a capacidade financeira, de estruturação e distribuição da Galapagos. Lançada em novembro de 2019, a Wimo foi concebida com uma capacidade operacional robusta, com o apoio de mais de 2.000 funcionários da Wiz e cobertura nacional (> 5.000 pontos de venda).

Critérios de Elegibilidade

Critérios	Wimo I
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

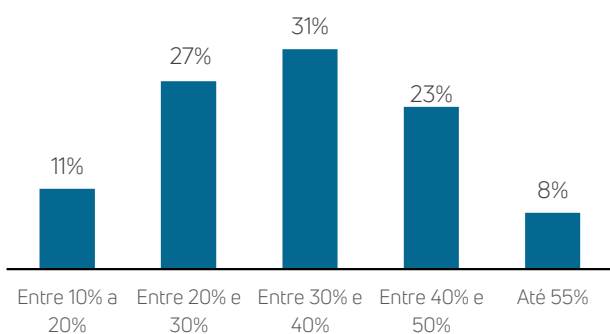
Portfólio – Novo Investimento

CRI Wimo I

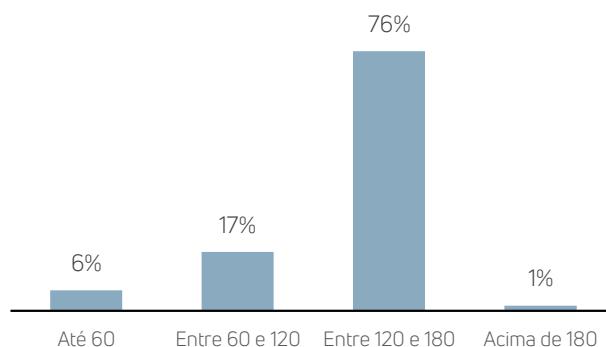
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	4,17%	Prazo Médio	5,1 anos
Vencimento	Jan/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%	Código IF	21D0779652

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

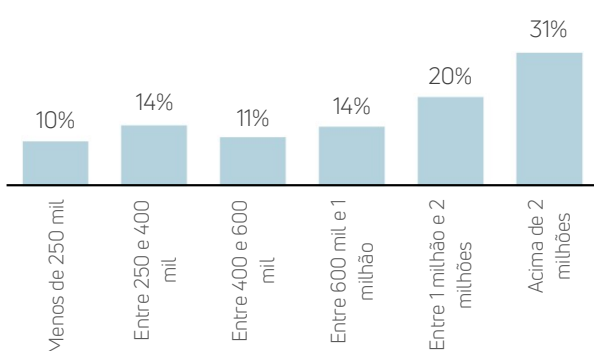
Concentração por Faixa de LTV



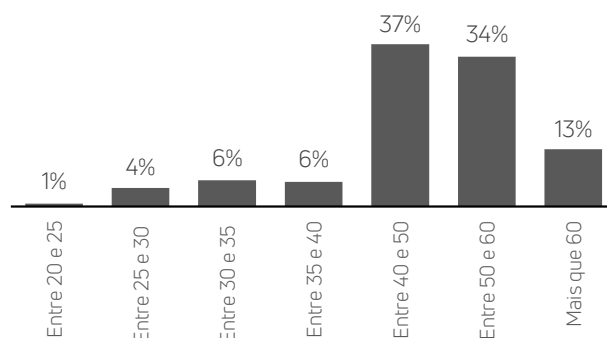
Concentração por Prazo (meses)



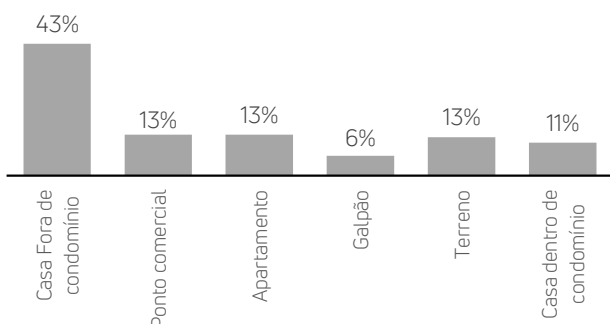
Concentração por Saldo Devedor



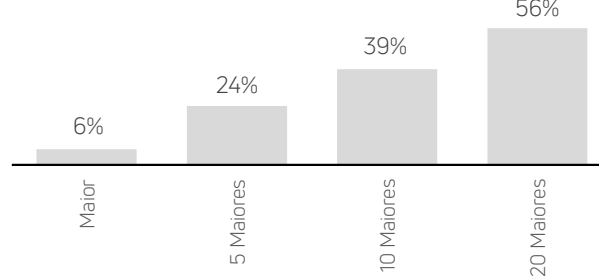
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI Seed II			
Devedor	Seed Residencial SPE	Tipo	Residencial
% PL	16,54%	Prazo Médio	2,3 anos
Vencimento	Mai/25	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 11,80%	Código IF	21E0466562

Resumo

Financiamento para aquisição de terrenos para o desenvolvimento do novo empreendimento de alto padrão denominado Casa Jardim Petrella Brooklin, localizado no Brooklin, bairro nobre de São Paulo. Dos 6 projetos lançados em 2020 pela Seed, o percentual de vendas ultrapassa os 80% mesmo antes do término de obras, sendo que não houve casos de distrato, evidenciando histórico de sucesso. Ademais, a operação tem garantia de uma SPE adicional, de projeto 100% vendido e com estágio de obra avançado.

O Projeto Pascal Paes (Casa Jardim Petrella Brooklin), sob autoria de Gui Mattos, consiste em 18 casas com área privativa média de 560m², no mais alto padrão construtivo e tecnológico. O projeto tem previsão de entrega para dezembro de 2023 e VGV estimado de R\$ 73.8 mm (R\$ 7.231/m²).

Garantias

Aval da Seed Construções

Aval do sócio

Alienação Fiduciária dos Imóveis: 11 terrenos, referentes ao empreendimento

Alienação Fiduciária de Participações

Sobre o Empreendimento	
Condomínio	Casa Jardim Petrella Brooklin
Localização	Rua Pascoal Paes, 270 (esquina com a Rua Roque Petrella) – Vila Cordeiro – SP
Área Total	4.754m ² (terreno) / 10.080 m ² (área privativa total)
Tipologia	Casas entre 533m ² e 629m ² de área privativa
Unidades	18 casas (4 suítes 4 vagas no subsolo Piscina privativa no <i>rooftop</i>)
Conclusão Prevista	Dezembro/2023

Portfólio

CRI Wimo IV			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	9,07% (Sr.) 2,54% (Mez.)	Prazo Médio	5,7 anos (Sr.) 4,9 anos (Mez.)
Vencimento	Fev/37 (Sr.) Fev/37 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	22B0914263 / 22B0914280

Resumo

A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referentes a uma carteira de 184 contratos de empréstimo "Home Equity" garantidos por imóveis dos credores, seguindo os critérios de elegibilidade destacadas abaixo. Toda a estrutura das políticas de crédito e cobrança é feita em parceria com a Galapagos, de maneira que toda a operação terá acompanhamento da Gestora. A operação possui 20% de subordinação entre série mezanino e subordinada.

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

Seguro MIP (cobre o crédito em caso de morte ou invalidez do devedor individual)

Seguro DFI (cobre a propriedade em AF do devedor individual em caso de problemas estruturais, como alagamento, desabamento etc.)

Sobre a Wimo

É uma das principais plataformas de originação de Home Equity no Brasil, contando com a capacidade de originação e servicing da Wiz e com a capacidade financeira, de estruturação e distribuição da Galapagos. Lançada em novembro de 2019, a Wimo foi concebida com uma capacidade operacional robusta, com o apoio de mais de 2.000 funcionários da Wiz e cobertura nacional (> 5.000 pontos de venda).

Critérios de Elegibilidade

Critérios	Wimo II
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

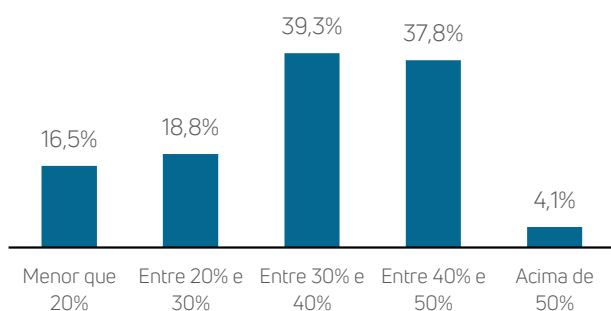
Portfólio

CRI Wimo IV

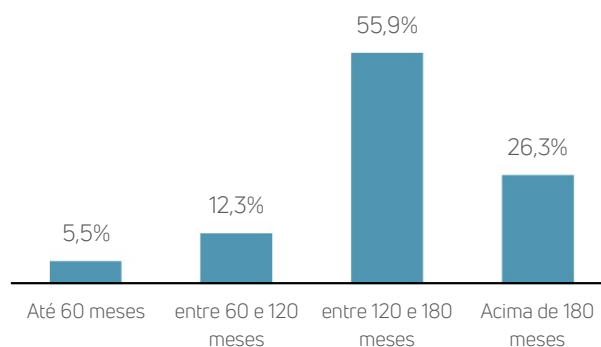
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	9,07% (Sr.) 2,54% (Mez.)	Prazo Médio	5,7 anos (Sr.) 4,9 anos (Mez.)
Vencimento	Fev/37 (Sr.) Fev/37 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	22B0914263 / 22B0914280

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

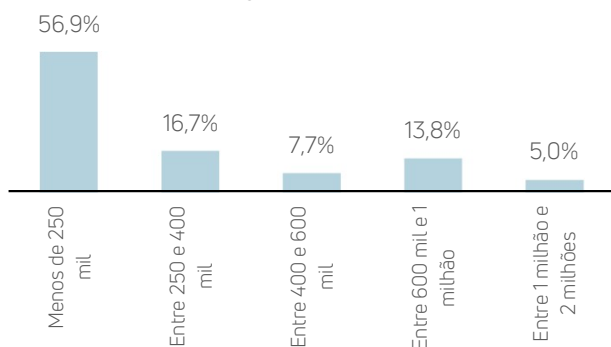
Concentração por Faixa de LTV



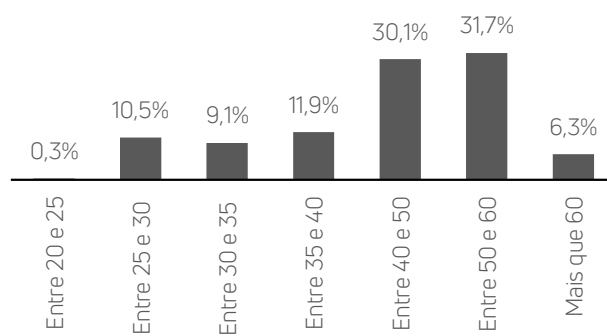
Concentração por Prazo (meses)



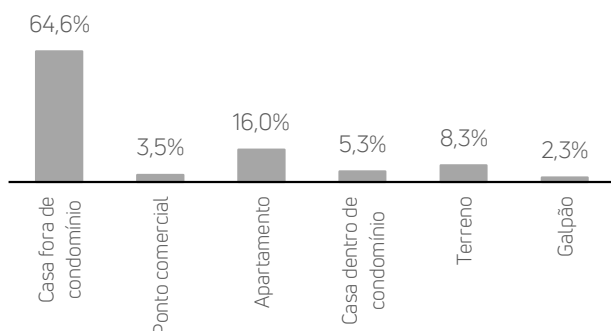
Concentração por Saldo Devedor



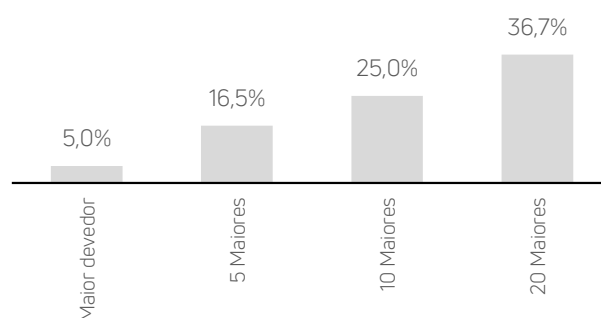
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI Lote 5 II

Devedor	Lote 5 Desen. Imobiliário	Tipo	Loteamento
% PL	8,94%	Prazo Médio	4,6 anos
Vencimento	Ago/31	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 10,75%	Código IF	21H0891390/21H0891311

Resumo

A operação consiste no financiamento da Lote 5 para aquisição de áreas para desenvolvimento de loteamento de médio e alto padrão em localização privilegiada, em Campinas no Estado de São Paulo. Ambos os imóveis serão alienados fiduciariamente, avaliados em R\$ 216,2 milhões, que representa um LTV de 77%.

Garantias

Alienação fiduciária de imóveis (área para desenvolvimento de loteamentos em Campinas/SP);

Alienação fiduciária de cotas das SPEs proprietárias dos imóveis

Cessão Fiduciária dos recebíveis

Aval/Fiança dos sócios

Sobre a Lote 5

A Lote 5 foi fundada em 2012, a partir da junção de 5 grandes executivos do setor imobiliário (Ricardo Setton, Arthur M. Braga, Astério Safatle, Luiz Roberto Horst e Fernando Albuquerque), com o foco no desenvolvimento de loteamentos para condomínios fechados no interior e litoral das regiões Sul e Sudeste. Com mais de 17 empreendimentos lançados em 3 estados (MG, SC e SP).

Localização das Áreas



Portfólio

CRI SEB

Devedor	Grupo SEB	Tipo	Educacional
% PL	8,30%	Prazo Médio	3,6 anos
Vencimento	Jan/31	Lastro	Contrato de Locação
Taxa de Emissão	IGPM + 7,31%	Código IF	20L0871127

Resumo

A operação é uma antecipação de recebíveis referente ao contrato de locação do imóvel alugado para o Grupo SEB com vencimento em dezembro de 2031.

A SEB (Sistema Educacional Brasileiro) é o maior grupo de educação básica do Brasil, atuante em mais de 20 países com sua rede de escolas bilíngues Maple Bear, além de fazer a gestão de redes de escolas como o Pueri Domus e Concept. No imóvel objeto da operação, o Grupo SEB opera uma unidade de ensino fundamental e médio de uma de suas subsidiárias, a Sartre Educacional.

Garantias

Alienação Fiduciária de 50% do Imóvel avaliado em R\$ 18.869.700 (LTV de 52% sobre o Saldo Devedor Inicial)
Coobrigação – Caso ocorra a rescisão do locatário, o cedente deverá recomprar os créditos.

Sobre o Empreendimento

Imóvel	Sartre Educacional	
Localização	Rua Reitor Macedo Costa, Itaigara nº 108 Salvador/Bahia	
Contrato	Típico	
Locatário	Sartre Educacional (Grupo SEB)	
Prazo	Dezembro/2031	
Área Construída	7.830 m²	
Características	Imóvel composto de 3 pavimentos com subsolo, 2 elevadores, teatro com capacidade de 280 pessoas e quadras poliesportivas cobertas. A escola é dividida em 34 salas de aula, 21 salas administrativas e biblioteca.	

Portfólio

Multitrans			
Devedor	Multitrans	Tipo	Logística
% PL	7,29%	Prazo Médio	4,1 anos
Vencimento	Mar/32	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50%	Código IF	22B0945202

Resumo

A operação consiste no financiamento para que a Multitrans realize investimentos na sua unidade em São Luís/MA bem como reforçar o capital de giro. A operação possui alienação fiduciária de dois terminais de armazenagem, avaliados em R\$ 166,9 milhões de reais que representam um LTV de 63%.

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis

Fundo de Reserva de R\$ 4 milhões ou 3 PMTs (o que for maior)

Cessão Fiduciária de Recebíveis dos contratos de armazenagem com a Mosaic e Fertipar

Aval dos Acionistas

Sobre a Multitrans

A Multitrans foi fundada em 1996 e atua no mercado de transporte rodoviário de grãos e fertilizantes, armazenagem, industrialização de fertilizantes, desova de contêiner, transbordo ferroviário e despacho aduaneiro. A empresa conta com mais de 50 filiais espalhadas pelo país e cinco unidades de armazéns retroportuários localizadas em Paranaguá, Maringá e São Luís.

Imóveis da companhia

Imóvel	Terminal de Armazenagem e Transbordo	
Localização	Paranaguá/PR	
Área Total	200.000 m ² (divididos em três unidades)	
Capacidade	600.000 tons de capacidade estática de armazenagem	

Imóvel	Terminal de São Luís	
Localização	São Luís/MA	
Área Total	150.000 m ²	
Capacidade	120.000 tons de capacidade estática de armazenagem	
Atendimento	Atende regiões do Pará e do Mato Grosso do Norte	

Portfólio

CRI Sinal			
Devedor	Vetor/Mix Empreendimentos	Tipo	Corporativo
% PL	6,34%	Prazo Médio	4,5 anos
Vencimento	Dez/32	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%	Código IF	20K0866670

Resumo

Operação destinada ao curso ordinário dos negócios do Grupo Sinal, inclusive reperfilamento da dívida. O Grupo Sinal possui uma rede de 39 concessionárias, atuando com marcas como Fiat, Ford, Renault, Nissan, Jeep, Hyundai e Honda que, no ano de 2019, totalizaram aproximadamente R\$ 2.5 bilhões em vendas.

Garantias

Fiança

Fundo de Reserva

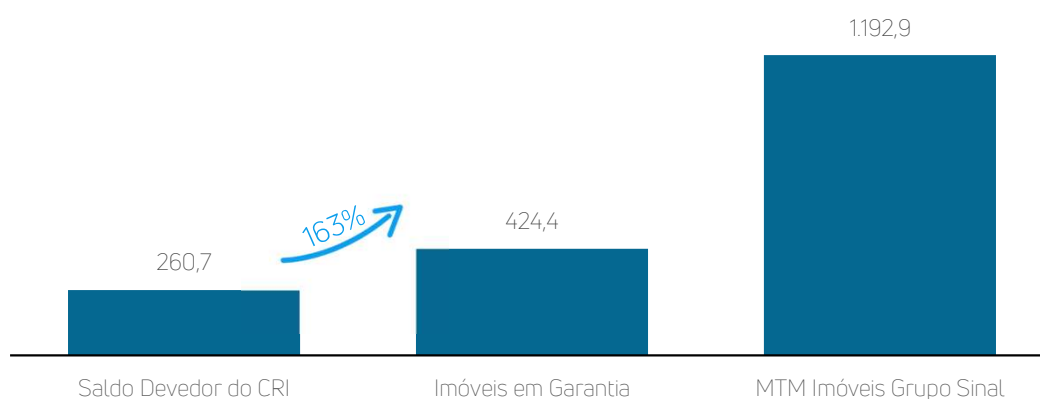
Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Locados, sendo certo que o valor de mercado deverá representar, pelo menos, 160% do saldo devedor

Racional Econômico

As Cedentes são *holdings* patrimoniais com ativos imobiliários estimados em aproximadamente R\$ 1,2 bilhões e fazem parte do Grupo Sinal, uma relevante rede de concessionárias do país controlada pelo Sr. William Baida.

Nesse contexto, o Grupo Sinal decidiu levantar recursos através da emissão de um CRI lastreado em contratos de locação com concessionárias do grupo. Aos titulares dos CRI serão constituídas as Garantias representando, no mínimo, 160% do saldo devedor da oferta.

Cobertura de Garantias Inicial (R\$ mm)



Portfólio

CRI Wimo II			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	5,85% (Sr.) 2,49% (Mez.)	Prazo Médio	5,5 anos (Sr.) 4,4 anos (Mez.)
Vencimento	Jun/36 (Sr.) Jul/36 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	21H0001650 / 21H0001651

Resumo

A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referentes a uma carteira de 122 contratos de empréstimo "Home Equity", garantidos por imóveis dos credores, seguindo os critérios de elegibilidade destacadas abaixo. Toda a estrutura das políticas de crédito e cobrança é feita em parceria com a Galapagos, de maneira que toda a operação terá acompanhamento da Gestora. A operação possui 20% de subordinação entre série mezanino e subordinada.

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

Seguro MIP (cobre o crédito em caso de morte ou invalidez do devedor individual)

Seguro DFI (cobre a propriedade em AF do devedor individual em caso de problemas estruturais, como alagamento, desabamento etc.)

Sobre a Wimo

É uma das principais plataformas de originação de Home Equity no Brasil, contando com a capacidade de originação e servicing da Wiz e com a capacidade financeira, de estruturação e distribuição da Galapagos. Lançada em novembro de 2019, a Wimo foi concebida com uma capacidade operacional robusta, com o apoio de mais de 2.000 funcionários da Wiz e cobertura nacional (> 5.000 pontos de venda).

Critérios de Elegibilidade

Critérios	Wimo II
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

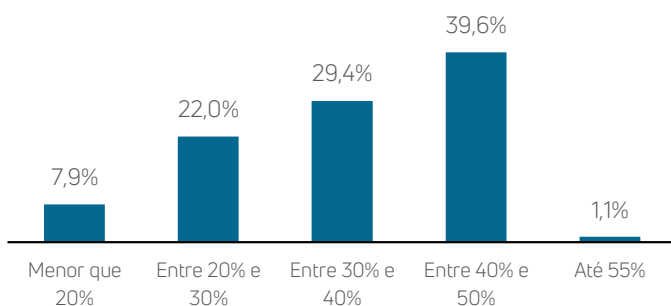
Portfólio

CRI Wimo II

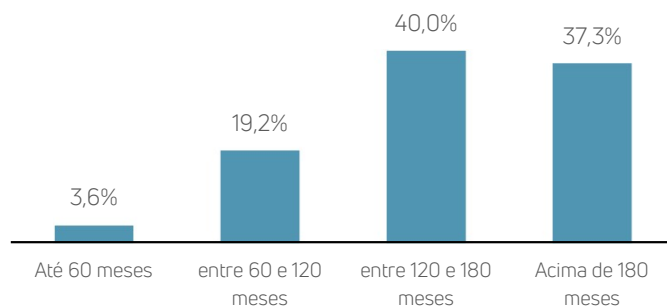
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	5,85% (Sr.) 2,49% (Mez.)	Prazo Médio	5,5 anos (Sr.) 4,4 anos (Mez.)
Vencimento	Jun/36 (Sr.) Jul/36 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	21H0001650 / 21H0001651

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

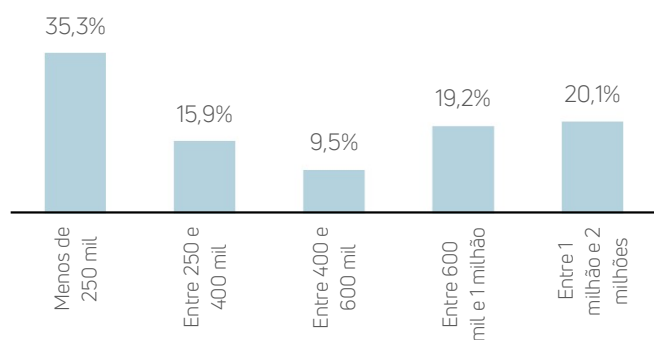
Concentração por Faixa de LTV



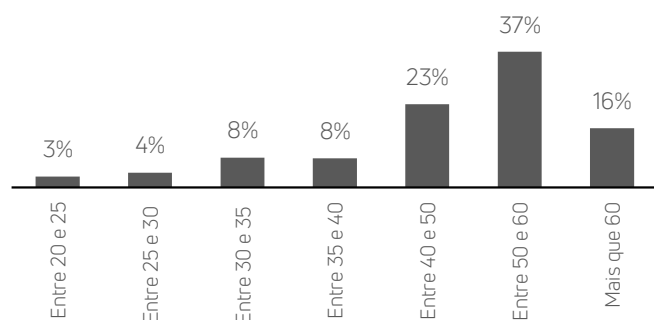
Concentração por Prazo (meses)



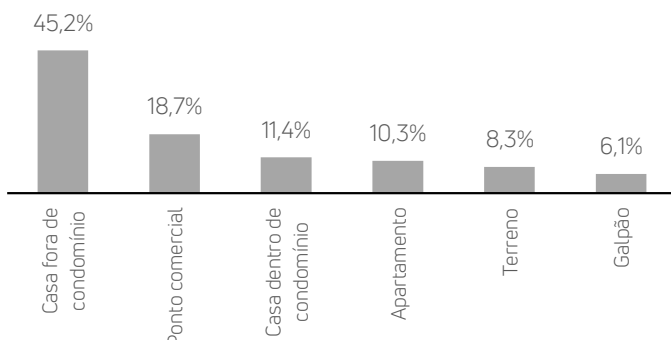
Concentração por Saldo Devedor



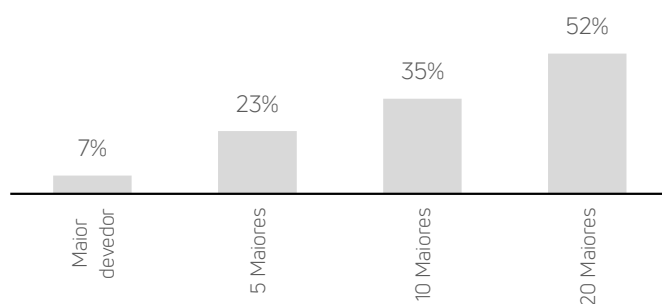
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI Carvalho Hosken

Devedor	Carvalho Hosken	Tipo	Residencial
% PL	4,82%	Prazo Médio	2,0 anos
Vencimento	Dez/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 5,50% ¹	Código IF	19K1124486

Resumo

Injeção de Capital operacional na Companhia, para: incorporação de imóveis, contratação de serviços e investimentos em seu estoque e/ou *landbank*.

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóveis c/ razão de garantia de 180% quando terrenos, ou 150% quando residenciais
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos aluguéis com valor mínimo de R\$ 500.000

Fundo de Reserva e Fundo de Despesa

Sobre a Companhia

Fundada em 1951 no Rio de Janeiro, a Carvalho Hosken atua em grandes obras públicas por todo o país desde a sua criação. No final da década de 60 desenvolveu o complexo comercial Charles de Gaulle e Otty e implantou projetos residenciais com o Quintas Quintais, Max Leblon e Verde Leblon onde se originou o conceito do "Alto do Leblon", sendo considerada uma região nobre da Zona Sul do Rio de Janeiro.

Na década de 80 deu início ao desenvolvimento dos bairros planejados na Barra da Tijuca, como destaque, Village São Conrado, Atlântico Sul, Itanhangá Hills.

Em 2016, a Carvalho Hosken ganhou prêmio Master Imobiliário na categoria Profissional – Visão e Ousadia na viabilização do projeto Centro Metropolitano.



1 – Taxa de Emissão foi alterada de CDI + 4,00% para CDI + 5,50% na AGE realizada em 29/12/2021.

Portfólio

CRI VLI			
Devedor	Ferrovias Centro-Atlântica ¹	Tipo	Logística
% PL	4,14%	Prazo Médio	1,9 ano
Vencimento	Nov/24	Lastro	CCI ²
Taxa de Emissão	IPCA + 5,8217%	Código IF	17C0868823

Resumo

A operação da VLI é um BTS de um terminal intermodal para escoamento de grãos no interior de São Paulo.

A estrutura societária da VLI é composta por Vale, Mitsui, Brookfield e FGTS.

O CRI possui rating AAAsf (bra) pela Fitch, equivalente ao rating corporativo da VLI.

Garantias

Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios detidos pela Salus contra a VLI, decorrentes da Promessa de Superfície

Sobre a VLI

A VLI é uma empresa que oferece soluções logísticas que integram portos, ferrovias e terminais com capacidade para atender com mais eficiência a demanda dos principais *players* que movimentam a economia do país. A companhia opera as ferrovias Norte Sul (FNS) e Centro-Atlântica (FCA), além de terminais integradores, que unem o carregamento e o descarregamento de produtos ao transporte ferroviário, e a operação em terminais portuários situados em eixos estratégicos da costa brasileira, tais como Santos (SP), São Luís (MA), Barra dos Coqueiros (SE), São Gonçalo do Amarante (CE) e Vitória (ES).



1 – Ferrovia Centro-Atlântica e Salus Empreendimentos

2 – Oriundos do BTS e do Financiamento

Portfólio

CRI Lote 5 I

Devedor	Lote 5 Desen. Imobiliário	Tipo	Loteamento
% PL	4,00%	Prazo Médio	5,1 anos
Vencimento	Mai/37	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00%	Código IF	21E0750441

Resumo

A operação consiste no financiamento de empreendimentos de condomínios fechados de alto padrão da Lote 5 no estado de São Paulo.

Garantias

Alienação Fiduciária de 100% das Quotas das proprietárias dos Imóveis Cotia, Jaguariúna e Bauru

Seguro de Obra em até 100% dos custos

Cessão Fiduciária dos recebíveis presentes e futuros

Aval/Fiança dos sócios

Fundos de Reserva, Despesas e Obras

Sobre a Lote 5

A Lote 5 foi fundada em 2012, a partir da junção de 5 grandes executivos do setor imobiliário (Ricardo Setton, Arthur M. Braga, Astério Safatle, Luiz Roberto Horst e Fernando Albuquerque), com o foco no desenvolvimento de loteamentos para condomínios fechados no interior e litoral das regiões Sul e Sudeste. Com mais de 17 empreendimentos lançados em 3 estados (MG, SC e SP).

Lançamentos Recentes

LOTEAMENTO ABERTO
Lotes a partir de 125m²
Cotia – SP



BREVE LANÇAMENTO

LOTEAMENTO FECHADO
Lotes a partir de 300m²
Pautinia – SP



PRONTO PARA CONSTRUIR

LOTEAMENTO ABERTO
Lotes a partir de 175m²
Piracicaba – SP



PRONTO PARA CONSTRUIR

LOTEAMENTO FECHADO
Lotes a partir de 250m²
São José dos Campos – SP



EM OBRAS

LOTEAMENTO FECHADO
Lotes a partir de 360m²
Itu – SP



PRONTO PARA CONSTRUIR

LOTEAMENTO FECHADO
Lotes a partir de 420m²
Alphaville / Tamboré – SP



OBRAS CONCLUÍDAS

Portfólio

CRI Porte			
Devedor	Porte Engenharia	Tipo	Residencial
% PL	3,51%	Prazo Médio	0,7 ano
Vencimento	Mar/24	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	CDI + 5,00%	Código IF	20C0818565

Resumo

Operação destinada para conclusão dos empreendimentos Figueira, Platina e Sirah pela construtora Porte, incorporadora focada na Zona Leste de São Paulo. O valor presente dos recebíveis dados em garantia somam R\$ 53,4 mm, que representam 181% do saldo devedor do CRI.

Garantias

Recebíveis do empreendimento Sirah de R\$ 88,3mm

Aval solidários dos acionistas da Porte

Garantias Secundárias

Excedente de garantias de outra emissão de CRI

Covenants

Índice de Cobertura mensal PMT: Mínimo de 130%

Índice de Cobertura de Saldo Devedor mínimo de 120%

Sobre a Porte

A Porte Engenharia e Urbanismo é uma empresa focada no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de alto padrão nos segmentos residencial, corporativo e comercial.

Desde sua fundação, atua exclusivamente na região Leste da cidade de São Paulo, onde é reconhecida por construir edifícios de destaque na região.

Portfolio de empreendimentos conta com mais de 40 empreendimentos já entregues e mais de 10 empreendimentos em lançamento ou em fase de construção com VGV de R\$ 987 mm.



SYRAH ANÁLIA FRANCO

245m²
4 suítes
depósito + 5
vagas

Rua Professor João de Oliveira
Torres, 606
Jd. Anália Franco

Portfólio

CRI Cogna Santo André

Devedor	Cogna Educação	Tipo	Educacional
% PL	3,23%	Prazo Médio	2,3 anos
Vencimento	Jul/27	Lastro	Contrato de Locação
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	Código IF	21D0453486

Resumo

Financiamento para aquisição de um imóvel educacional locado para a Cogna Educação em Santo André/SP pelo Fundo Imobiliário Rio Bravo Educacional (*Ticker* RBED11) com lastro em contrato de locação atípico.

Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel lastro, avaliado em R\$ 46 milhões (2,3x Saldo Devedor)

Fundo de Reserva 1 PMT média

Fundo de Despesa do CRI

Fiança do Contrato de Locação

Sobre o Empreendimento

Imóvel	Cogna Santo André	
Localização	Av. Senador Flaquer nº 456	
Contrato	Atípico – <i>Sale-Lease Back</i>	
Locatário	Anhanguera Educacional (Grupo Cogna Educação)	
Prazo	Junho/2027	
Área Construída	7.722,00 m²	
Estacionamento	631,35 m²	
Características	Imóvel é utilizado para operações educacionais há mais de 40 anos e os cursos ministrados na unidade são focados no segmento de saúde, que demanda aulas presenciais devido ao uso de laboratórios.	

Portfólio

CRI San Remo

Devedor	San Remo	Tipo	Residencial
% PL	2,68%	Prazo Médio	1,2 ano
Vencimento	Mar/25	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00%	Código IF	19D1329253

Resumo

Operação para quitação da integralidade das dívidas da San Remo e realização de investimentos no empreendimento imobiliário Queen Victoria Incorporação Ltda. A San Remo é uma incorporadora de altíssimo padrão na cidade de Curitiba.

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis (Ed. BW Residence e Palazzo Lumini)
 Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios das vendas já realizadas e futuras
 Aval dos acionistas
 Razão de Garantia mínima de 200%
 Fundo de Liquidez
 Fundo de Reserva

Sobre o Empreendimento

Imóvel	BW Residence	
Localização	Av. Visconde de Guarapuava nº 4.593 – Curitiba/PR	
Área Total	4.534 m²	
Tipologia	14 unidades de 263m² Cobertura com 852m²	
VGv projet. (Valor Geral de Vendas)	R\$ 86 milhões	

Imóvel	Palazzo Lumini	
Localização	R. Prof. Pedro Viriato Parigot, 3305 – Curitiba/PR	
Área Total	25.920 m²	
Tipologia	29 unidades de 864 m² Cobertura Duplex	
VGv projet. (Valor Geral de Vendas)	R\$ 476 milhões	
Links Projeto	http://bwresidence.com.br/ http://www.palazzolumini.com.br/palazzo-lumini	

Portfólio

CRI Wimo III - Mezanino

Devedor	Pulverizado	Tipo	<i>Home Equity</i>
% PL	2,72%	Prazo Médio	4,8 anos
Vencimento	Set/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	21J0856063

Resumo

A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referentes a uma carteira de 154 contratos de empréstimo "*Home Equity*" garantidos por imóveis dos credores, seguindo os critérios de elegibilidade destacadas abaixo. Toda a estrutura das políticas de crédito e cobrança é feita em parceria com a Galapagos, de maneira que toda a operação terá acompanhamento da Gestora. A operação possui 20% de subordinação entre série mezanino e subordinada.

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

Seguro MIP (cobre o crédito em caso de morte ou invalidez do devedor individual)

Seguro DFI (cobre a propriedade em AF do devedor individual em caso de problemas estruturais, como alagamento, desabamento etc.)

Sobre a Wimo

É uma das principais plataformas de originação de *Home Equity* no Brasil, contando com a capacidade de originação e servicing da Wiz e com a capacidade financeira, de estruturação e distribuição da Galapagos. Lançada em novembro de 2019, a Wimo foi concebida com uma capacidade operacional robusta, com o apoio de mais de 2.000 funcionários da Wiz e cobertura nacional (> 5.000 pontos de venda).

Crítérios de Elegibilidade

Crítérios	Wimo III
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

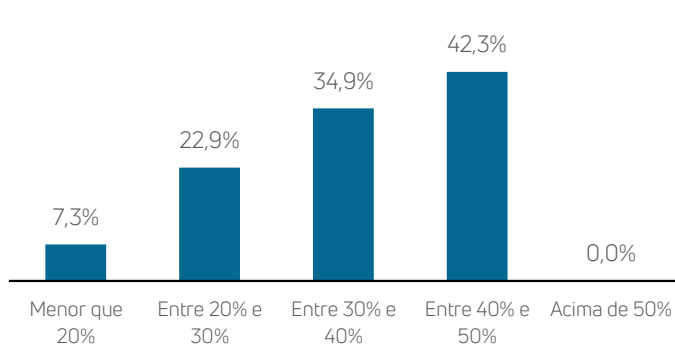
Portfólio

CRI Wimo III - Mezanino

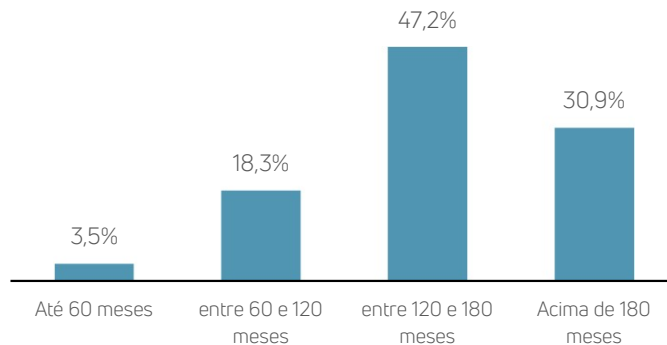
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	2,72%	Prazo Médio	4,8 anos
Vencimento	Set/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	21J0856063

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

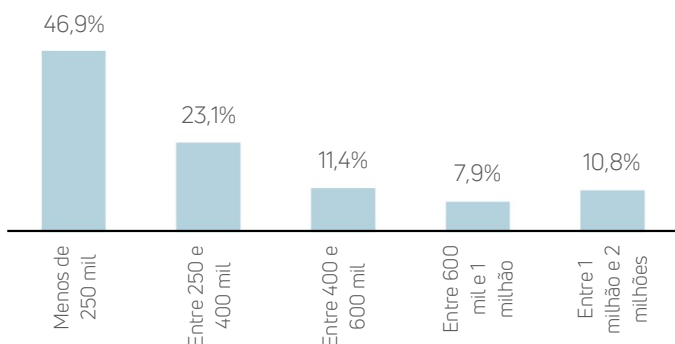
Concentração por Faixa de LTV



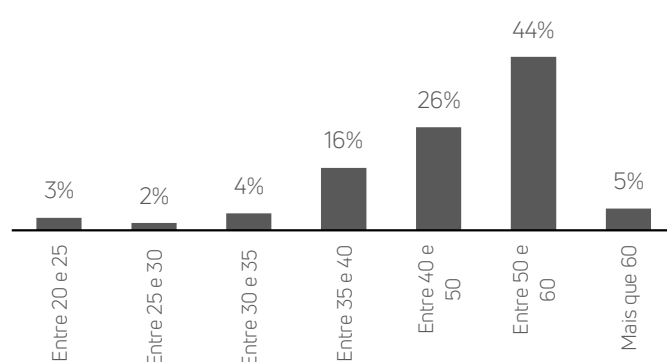
Concentração por Prazo (meses)



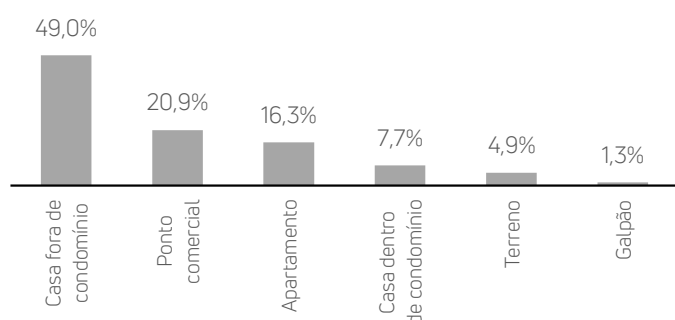
Concentração por Saldo Devedor



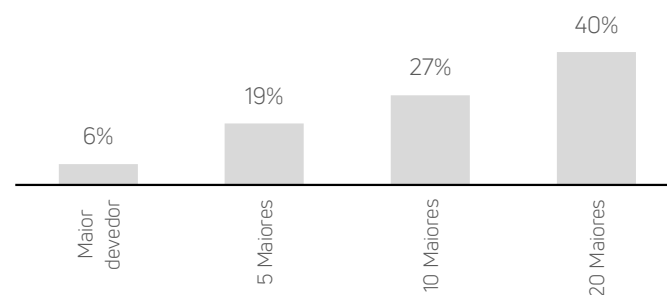
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI New Village

Devedor	WB Construtora	Tipo	Residencial
% PL	2,51%	Prazo Médio	5,0 anos
Vencimento	Mai/37	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 10,20%	Código IF	21E0517062

Resumo

Operação destinada para a antecipação de recebíveis da WB Construtora, empresa do grupo WB Companies, holding empresarial que atua nas áreas da construção civil, administração, tecnologia, investimentos, comunicação e marketing. Fundada nos EUA em 2010, acumulou experiência no mercado externo e, em 2015, optou por iniciar processo de transição para o Brasil, escolhendo a cidade de Goiânia/GO como sua nova sede.

O Residencial New Village possui área de 59.986m², com 184 casas na 1ª etapa (100% vendidas) e 137 casas na 2ª etapa (95,6% vendidos até a emissão desta operação). A operação tem risco pulverizado pelos contratos de compra e venda das casas entregues na 1ª Etapa com Razão Mínima de Garantia de 115%.

A operação foi objeto de vencimento antecipado, conforme detalhado na página 3 do relatório. O vencimento antecipado gera a obrigação de recompra dos recebíveis pelo cedente, incluindo o principal, correção monetária, juros e demais encargos. Nos próximos relatórios vamos atualizar o status da cobrança da recompra, enquanto isso, os recebíveis continuarão a ser pagos diretamente na conta do CRI, de forma que não haverá interrupção nos pagamentos.

Garantias

Cessão Fiduciária dos Contratos de Compra e Venda do Empreendimento New Village

Alienação Fiduciária das cotas da WB Construtora

Aval dos sócios

Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas mensais

Sobre o Empreendimento

Imóvel	Residencial New Village	 
Localização	Goiânia - GO	
Padrão	Minha Casa Minha Vida	
Tipologia	321 Casas de até 75,53m ²	
1ª Etapa	173 casas de 2 quartos e 11 casas de 3 quartos	
2ª Etapa	137 casas (Previsão de entrega Out/21)	
Características	Residencial possui 1.400m ² de área de lazer, com piscina, quadra de esportes, churrasqueira e redário. Segurança 24 horas com 2 portarias de acesso	

Portfólio

CRI Modena			
Devedor	Projeto Sky Terrenos SPE	Tipo	Residencial
% PL	2,18%	Prazo Médio	1,3 ano
Vencimento	Jul/25	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00%	Código IF	20G0754279

Resumo

Término de obra do empreendimento Alpha House I, localizado em Alphaville. O empreendimento estava 50% vendido no momento da emissão e as garantias estão divididas entre Recebíveis (R\$ 24,6mm) e Estoque (R\$ 27,3mm) que somam R\$ 51,9 mm e o volume total da emissão é de R\$ 30 mm.

Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel

Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios das vendas das unidades do Imóvel

Aval dos sócios da SPE (Módena e Cipel)

Fundo de Reserva 3 vezes a maior parcela de juros dos CRI

Fundo de Despesa: no valor de R\$ 35.000,00

Fundo de Obra

Sobre o Empreendimento		
Imóvel	Alpha House I	 
Localização	Estrada Lula Chaves, 386, Alphaville, Santana de Parnaíba/SP	
Descrição	Condomínio Fechado Residencial com 83 unidades	
Área Total	20.000,00 m²	
Tipologia	65 casas 152m² 18 casas 214m²	
VGv (Valor Geral de Vendas) Estimado	R\$ 67,9 milhões	

Portfólio

CRI Censi Fisa

Devedor	Censi Fisa	Tipo	Residencial
% PL	2,03%	Prazo Médio	0,7 ano
Vencimento	Jun/23	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	20F0165468

Resumo

Operação destinada para conclusão dos empreendimentos Lumí e Pierre pela construtora Censi Fisa, incorporadora focada na região de Porto Alegre/RS. A operação possui mais de 2x índice de cobertura (Valor das Garantias / Saldo Devedor).

Garantias

Alienação fiduciária das unidades em estoque dos projetos

Cessão fiduciária de recebíveis dos projetos

Alienação fiduciária do terreno (adicional aos projetos)

Alienação fiduciária do imóvel corporativo (adicional aos projetos)

Sobre o Empreendimento

Imóvel	Lumí	
Localização	Avenida Soledade, 257 – Porto Alegre/RS	
Área Total	6.451,5 m ²	
Tipologia	26 unidades de 218m ² e 241m ²	
VGv (Valor Geral de Vendas)	R\$ 78 milhões	

Imóvel	Le Pierre	
Localização	Rua Arthur Rocha, 1111 – Porto Alegre/RS	
Área Total	4.265,11 m ²	
Tipologia	10 unidades de 206m ²	
VGv (Valor Geral de Vendas)	R\$ 27 milhões	

Portfólio

CRI Outlet

Devedor	Pulverizado	Tipo	Varejo
% PL	1,90%	Prazo Médio	2,9 anos
Vencimento	Dez/28	Lastro	Recebíveis Imobiliários
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75%	Código IF	18L1168429

Resumo

A Operação é uma antecipação de recebíveis lastreados nos créditos de locação do Shopping Só Marcas Outlet.

Garantias

Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios presentes e futuros oriundos dos créditos de locação

Alienação fiduciária sobre todas as propriedades e melhorias, presentes e futuras

Aval do sócio

Sobre o Outlet

Inaugurado em 2009, o Só Marcas é um outlet com 32 lojas de marcas como Nike, Adidas, Lacoste, Colcci e Under Armour. Foi o primeiro shopping outlet criado no estado de Minas Gerais, com área total de 10,0 mil m² e 5,0 mil m² de área locável. Líder em vendas por m², recebe em média 1,2 milhão de visitantes por ano, que gastam em média R\$ 298,00 por visita. Um empreendimento de grande porte que segue o perfil dos já consagrados Outlets espalhados pela Europa e Estados Unidos.

Construído estrategicamente na região metropolitana de Belo Horizonte, está localizado próximo à Praça da CEMIG, em Contagem, na Avenida Cardeal Eugênio Pacelli (continuação da avenida Amazonas, sentido Betim).



<https://www.somarcasoutlet.com.br/>

Portfólio

CRI Conx

Devedor	Ceiry Imirim Empred. Imob.	Tipo	Residencial
% PL	1,68%	Prazo Médio	1,6 ano
Vencimento	Set/25	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	Código IF	20I0905816

Resumo

Operação que visa garantir recursos para aquisição de terrenos e término de obras.

Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel

Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE

Seguro *Completion* para garantir a conclusão da construção do empreendimento

Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas futuras das unidades do Imóvel

Aval dos acionistas

Fundo de Reserva, despesa e de obra

Sobre a Companhia

A Conx Construtora e Incorporadora posiciona-se, ao longo de 30 anos, como geradora e gestora de empreendimentos imobiliários de grande sucesso em São Paulo e Rio de Janeiro. Alguns destaques: mais de 19.000 unidades entregues entre 100 lançamentos com mais de 2 milhões de m² construídos. A construtora foi reconhecida em 1º Lugar na Categoria “Minha Casa Minha Vida” em São Paulo.

Sobre o Empreendimento

Imóvel	NeoConx Imirim	
Localização	Avenida Imirim, 702 - São Paulo/ SP	
Descrição	Condomínio de apartamentos com padrão “Minha Casa Minha Vida” situado no bairro Imirim na Zona Norte de São Paulo. O projeto possui VGV estimado em R\$ 65,6mm que resulta numa razão de garantia de 147%.	
Área do Terreno	2.298,31 m ²	
Tipologia	Residencial de 35 a 45m ²	
Apartamentos	262 unidades	

Portfólio

CRI Artenge			
Devedor	Artenge	Tipo	Residencial
% PL	1,57%	Prazo Médio	1,2 ano
Vencimento	Dez/23	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	19G0801197

Resumo

Destinação dos recursos para desenvolvimento do empreendimento Torre Santorini localizado em Londrina-PR pela construtora Artenge. A Artenge é uma construtora e incorporadora com 53 anos de atuação em todo Estado do Paraná e interior de São Paulo. Dentre suas diversas obras, destaca-se o Ginásio de Esportes Moringão em Londrina, considerado um marco na cidade. A empresa também foi pioneira na exploração de edificações verticais na Gleba Palhano na década de 1980.

Garantias

Cessão Fiduciária dos Recebíveis

Alienação de quotas da SPE

Alienação Fiduciária de Imóveis

Sobre o Empreendimento		
Imóvel	Residencial Torre Santorini	
Localização	Rua Frederico Bala nº 80 – Alto da Inglaterra Londrina/PR	
Descrição	Condomínio de apartamentos de médio-alto padrão, com 27 andares, sendo 6 apartamentos por andar	
Área Total	3.215,56 m ²	
Tipologia	Residencial 65 e 66m ²	
Apartamentos	162 unidades	

Galapagos nas Redes

Lives

- 23/08/2022 - Live com Marcel Medeiros – Fundos Imobiliários
<https://www.youtube.com/watch?v=-y3O66MR97I>
- 15/07/2022 – Projeção de IPCA negativo em julho e os impactos nos FIIs
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/projecao-de-ipca-negativo-em-julho-e-os-impactos-nos-fiiis/>
- 07/06/2022 – O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- 03/06/2022 – FII Summit Dia 3
https://www.youtube.com/watch?v=Ys8ktQVtJug&ab_channel=EuQueroInvestir
- 07/04/2022 – Conhecendo a Galapagos Capital (Prof. Felipe Ribeiro)
https://www.youtube.com/watch?v=eHuYXikgFY8&ab_channel=ProfFelipeRibeiro
- 08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)
https://youtu.be/IgYJut_eRnQ
- 22/06/2021 – Live com Professor Baroni
<https://www.youtube.com/watch?v=ZKTcrKTbbpM>
- 10/06/2021 – Live com Isabella Suleiman (Genial)
https://www.youtube.com/watch?v=jyYA-ul-n28&ab_channel=GenialInvestimentos
- 08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)
https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzztRg&ab_channel=VaiPelosFundos
- 08/06/2021 – Live com Rodrigo Colombo (Canal Rodrigo Colombo)
https://www.youtube.com/watch?v=fSjYoh0xg_M&ab_channel=RodrigoColomboRodrigoColombo
- 13/05/2021 – Live com Caio Ventura (Guide Investimentos)
<https://www.instagram.com/p/C01MaF6Faz5/>
- 03/05/2021 – Live com Daniel Caldeira (Mogno Capital & Canal FIIs)
https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab_channel=FIIs
- 29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)
https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab_channel=FIIFACIL
- 15/04/2021 – Live com Juliano Custodio (FII Summit) – 3º Dia
<https://fiisummit.com.br/>
- 09/04/2021 – Live com Felipe Ribeiro
https://www.youtube.com/watch?v=ibKlaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBypoPyBIA&feature=youtu.be>

Reportagens

- 26/08/2022 – “Deflação impulsiona alta de fundos imobiliários (FIIs).”
<https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/08/26/deflacao-impulsiona-alta-de-fundo-imobiliario.ghtml>
- 07/06/2022 – “O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários”
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- 22/05/2022 – “Como a Inflação Afeta os Fundos Imobiliários?”
<https://br.investing.com/analysis/como-a-inflacao-afeta-os-fundos-imobiliarios-200449636>
- 27/01/2022 – “Decisão da CVM sobre os dividendos do MXRF11: 8 respostas para entender o caso”
<https://www.suno.com.br/noticias/decisao-cvm-dividendos-mxrf11-respostas/>
- 09/11/2021 – “IFIX recua à espera de decisão sobre PEC dos Precatórios”
<https://mercadonews.com.br/2021/11/09/ifix-recua-a-espera-de-decisao-sobre-pec-dos-precatorios/>
- 14/09/2021 – “IFIX sobe com perspectiva de alta da Selic em linha com as projeções”
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-sobe-com-perspectiva-de-alta-da-selic-em-linha-com-as-projecoes-916664>
- 31/08/2021 – “IFIX tem leve queda em meio à cautela na semana anterior ao Copom”
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-tem-leve-queda-em-meio-a-cautela-na-semana-anterior-ao-copom-897380>
- 22/08/2021 – “Bolsas e fundos imobiliários pagam o pato do risco fiscal”
<https://6minutos.uol.com.br/mercado-e-dolar/bolsas-e-fundos-imobiliarios-pagam-o-pato-do-risco-fiscal-saiba-o-que-vem-por-ai/>

Anexo I – Metodologia de Apuração de Resultado

Com o objetivo de ampliar a transparência na divulgação das informações do Fundo, criamos essa seção para explicar e exemplificar como funciona a metodologia de apuração de resultados do CRI's do Fundo, contribuindo com mais insumos aos investidores em suas análises. Os CRI's tem seus rendimentos (juros e correção monetária) apurados com base no regime caixa, sendo que os pagamentos de juros recebidos são distribuídos integralmente, enquanto a correção monetária é limitada ao valor amortizado do CRI no respectivo mês. Dessa forma, quando a correção monetária é superior a amortização, o excedente não é distribuído (sendo que se não há amortização em determinado mês, não é reconhecido lucro caixa referente à correção monetária). Segue um exemplo numérico real abaixo:

CRI SEED - 21C0122941

No exemplo do Seed abaixo, tivemos o início de correção do papel no dia 12/03 (data de integralização do CRI) sendo que o índice de correção monetária é calculado da seguinte maneira: $IPCA_{m-1} / IPCA_{m-2}$, para o primeiro período é feito pro-rata de 13 dias (12/03 até 27/03) por 28 dias, conforme indicado no Termo de Securitização.

No primeiro período de apuração de resultado, em março, tivemos uma correção monetária de R\$ 4,5979 porém uma amortização de apenas R\$ 2,3266, desta forma, limitamos a apuração da correção monetária ao valor caixa recebido pelo Fundo (R\$ 2,3266). Já no período seguinte, tivemos uma amortização de R\$ 95,8403 e consequentemente, foi possível realizar o pagamento da correção monetária do mês (R\$ 9,3214) e do resultado acumulado do mês anterior (R\$ 2,271).

Data	Valor Nominal (i)	Índice de Correção (ii)	IPCA M-1	IPCA M-2	VNA (i) * (ii)	% Amort. (iii)	Amort. VNA * (iii)	Correção Monetária (i) * ((ii) -1)	Resultado Caixa	Correção acumulada
12/03/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27/03/2021	1.000,00	1,0045979	5.622,43	5.574,49	1.004,5979	0,2316%	2,3266	4,5979	2,3266	2,271
27/04/2021	1.002,27	1,0093002	5.674,22	5.622,43	1.011,5926	9,4742%	95,8403	9,3214	11,592	-

A Galapagos Capital Investimentos e Participações ("Galapagos") não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento foi elaborado pela Galapagos com finalidade meramente informativa, não caracterizando de nenhuma forma oferta ou solicitação de investimento. A Galapagos não se responsabiliza por qualquer decisão do investidor, nem por ato praticado por profissionais por ele consultados. Apesar da diligência na obtenção e na elaboração das informações apresentadas, a Galapagos não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, nem tampouco por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento. Rentabilidade Passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir.

Visite nosso site: <https://www.galapagoscapiatal.com/>

Contato RI Galagos Capital: ri-asset@galapagoscapiatal.com

Contato RI BTG Pactual: ri.fundolistados@btgpactual.com

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas.

Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

A Administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

