



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Recebíveis - GCRI11



Abril 2021

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:

860.614

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\$ 88.248.618,10

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 102,54

R\$ 1,02

Rendimento por cota
distribuído em maio/21
referente ao resultado do
mês de abril/21

12,2%

*Dividend yield*³

149

Número de cotistas²

R\$ 101,65

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Taxa de Gestão de 0,8% a.a. e Taxa de Administração de 0,2% a.a. (Inclui a Taxa de Escrituração). Durante os primeiros doze meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, o Gestor somente receberá taxa de gestão se os rendimentos efetivamente pagos aos Cotistas pelo Fundo forem superiores a 7,5% a.a.

2 - No dia 30/04/2021.

3 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado do mês da data base deste relatório e o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00.

Palavra da Gestora

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, com 860.614 cotas integralizadas que passaram a ser negociadas no mercado secundário a partir do dia 16/04/2021. Considerando que foi divulgado, no dia 13/04/2021, o prospecto do Fundo, o público alvo passou para investidores em geral, conforme previsto no regulamento.

O relatório Focus do Banco Central, referente ao dia 30/04/2021, apresentou algumas correções nas expectativas de inflação para o ano de 2021, com o IPCA passando de 4,81% para 5,04% e o IGP-M passando de 12,63% para 14,32%. A expectativa de Taxa Selic para o fim do ano também foi ajustada de 5,00% para 5,50%.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo referentes ao mês de abril foram de R\$ 1,02 por cota, em linha com o resultado caixa gerado no mês, gerando um *dividend yield* anualizado de 12,2% sobre o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00. O valor patrimonial do Fundo se valorizou 0,73%, principalmente pela correção monetária dos CRIs da carteira.

No mês de abril a carteira de CRIs investidos pelo Fundo passou por algumas alterações pontuais:

- Resgate antecipado do CRI Even, que tinha participação de 4% na carteira. O resgate gerou uma multa de antecipação paga pela devedora, impactando o resultado do mês.
- Investimento no CRI Cogna, operação lastreada em contrato de locação de imóvel educacional localizado em Santo André com a Anhanguera Educacional Participações S.A. Além disso, a operação conta com a fiança da Pitágoras- Sistema de Educação Superior Sociedade Ltda., alienação fiduciária do imóvel com LTV estimado de 43% e Fundos de despesas e reserva. A remuneração do CRI é de IPCA + 6%, com participação de 4,5% no PL do Fundo.

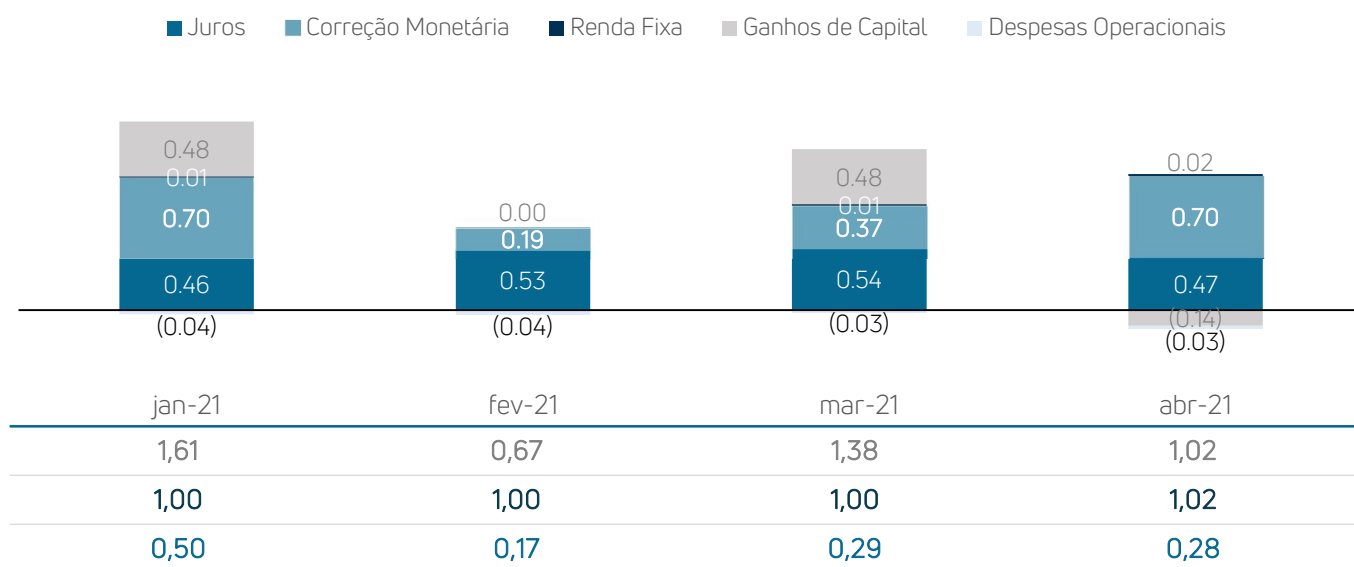
No final do mês de abril, o Fundo possuía 14% do PL em caixa, direcionados para uma operação em estruturação que, considerando a data de divulgação desse relatório, já foi liquidada. Essa operação consumiu 100% do caixa disponível, além de caixa adicional gerado com a venda de algumas posições da carteira.

A nova operação estruturada exclusivamente para o Fundo, é ligada a projeto de incorporação residencial no bairro do Brooklin em São Paulo/SP e conta com estrutura de garantias que envolvem outros projetos maduros da incorporadora e aval do sócio, e possui remuneração de IPCA + 11,8% a.a. Maiores informações sobre essa operação estarão disponíveis no próximo relatório mensal.

Resultado Financeiro¹ - Caixa

DRE Caixa	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	2021
Receitas	393.373	286.146	616.290	901.664	2.197.473
Juros	108.872	210.097	235.701	400.995	955.666
Correção Monetária	167.903	75.995	163.635	606.692	1.014.225
Renda Fixa	2.251	54	5.938	13.985	22.228
Ganhos de Capital	114.347	-	211.016	(120.008)	205.355
Despesas Operacionais	(9.138)	(17.911)	(12.713)	(23.674)	(63.436)
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	(7.338)	(15.000)	(10.725)	(18.939)	(52.002)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxas Regulatórias	(1.800)	(2.894)	(1.960)	(2.866)	(9.520)
Auditoria	-	-	-	-	-
Outros	-	(17)	(28)	(1.869)	(1.914)
Resultado	384.235	268.236	603.577	877.989	2.134.037
Quantidade de Cotas	399.000	438.000	587.475	860.614	821.614
Resultado/Cota ²	1,61	0,67	1,38	1,02	4,68
Rendimento	239.000	399.000	438.000	877.826	1.953.826
Quantidade de Cotas ²	239.000	399.000	438.000	860.614	860.614
Rendimento/Cota	1,00	1,00	1,00	1,02	4,02
Dividend Yield (% a.a.) ³	12,0%	12,0%	12,0%	12,2%	12,1%
Resultado Acumulado ⁴	0,50	0,17	0,29	0,28	-

Composição do Rendimento Mensal (R\$/Cota)



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

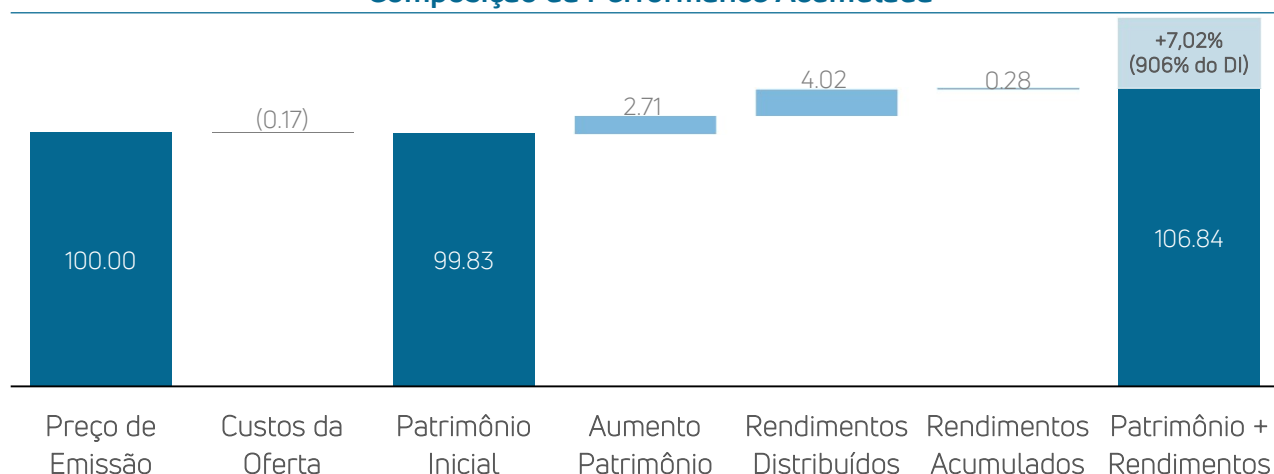
1 - Resultado atribuível às cotas que foram liquidadas antes do início do mês de referência. As cotas emitidas no mês de referência tiveram seus rendimentos distribuídos de forma pró-rata e foram retirados das tabelas e gráficos para efeito de uniformização da informação;
2 - Valores ajustados pela quantidade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

Performance

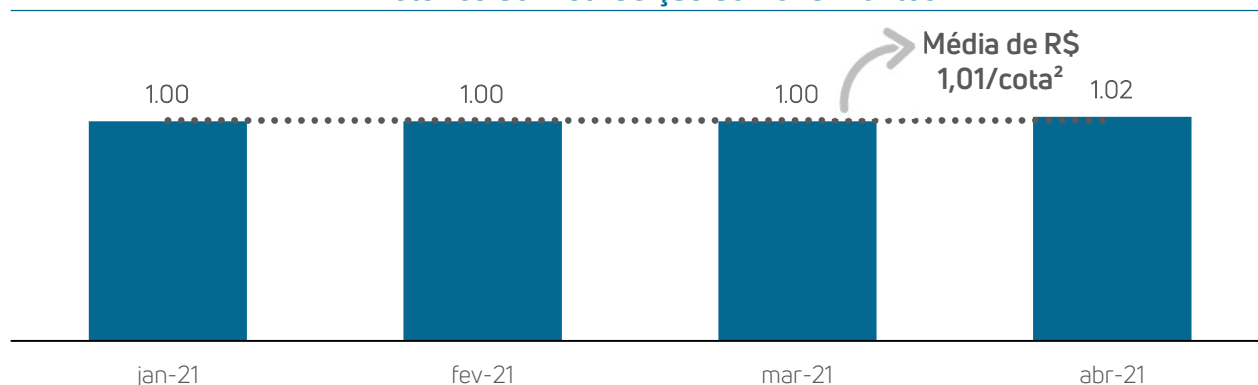
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 15/12/2020, até o final de abril foi de 7,02% sobre o patrimônio inicial descontados os custos de emissão (R\$ 99,83 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 0,77% nesse período.

No dia 13/05 foi anunciado o pagamento de rendimentos no valor de R\$ 1,02 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,2%, considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,02/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,28/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 30/04/2020:

Composição da Performance Acumulada



Histórico de Distribuição de Rendimentos



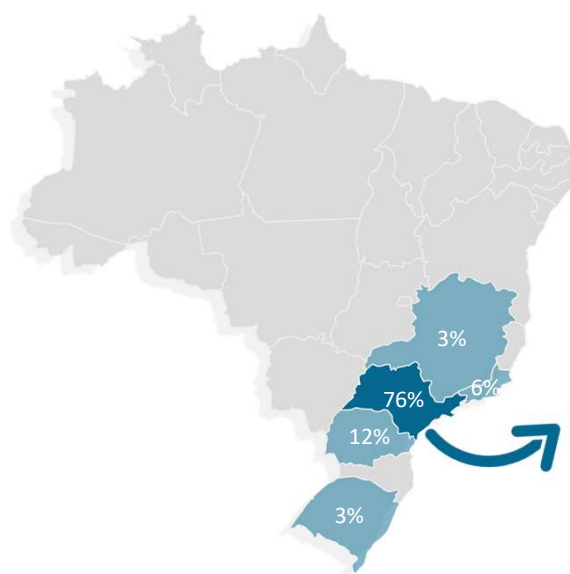
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;

2 - Não considera o mês de dezembro, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira Consolidada

Código	Ativo	Indexador	Taxa	Volume	% PL	Duration (anos)	Setor	Vencimento	LTV¹
21C0122941	Seed	IPCA	9,00%	11.699.630	13,3%	0,5	Residencial	mai/24	53%
20K0866670	Sinal	IPCA	7,00%	10.593.527	12,0%	5,1	Corporativo	dez/32	61%
19F0260732	Tecnisa	IPCA	7,00%	7.800.635	8,9%	1,8	Residencial	jul/24	67%
19D1329253	San Remo	IPCA	9,00%	7.498.565	8,5%	1,6	Residencial	mai/24	48%
17C0868823	VLI	IPCA	5,82%	6.598.966	7,5%	3,2	Logística	nov/24	-
20H0734994	Lindenberg	CDI	6,00%	5.192.102	5,9%	4,0	Residencial	ago/25	56%
19K1124486	CH	CDI	4,00%	4.495.134	5,1%	3,5	Residencial	dez/26	56%
21D0453486	Cogna	IPCA	6,00%	3.953.915	4,5%	3,1	Educacional	jul/27	43%
19I0755306	MZM	IPCA	8,50%	3.553.378	4,0%	0,7	Residencial	jul/23	27%
20G0754279	Modena	IGPM	9,00%	3.363.782	3,8%	2,7	Residencial	jul/25	61%
20C0818565	Porte	CDI	5,00%	3.199.076	3,6%	1,7	Residencial	mar/24	32%
18L1168429	Outlet	IPCA	6,75%	2.444.287	2,8%	3,9	Varejo	dez/28	34%
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	12,00%	2.188.894	2,5%	2,3	Residencial	jun/23	50%
20I0905816	CONX	IPCA	6,00%	1.968.628	2,2%	2,75	Corporativo	set/25	68%
19G0801197	Artenge	IPCA	12,00%	1.373.677	1,6%	1,2	Residencial	ago/22	62%
CRI's				75.924.196	86,2%	2,6	LTV Médio		53%
Caixa				13.372.131	13,8%				

Diversificação Geográfica

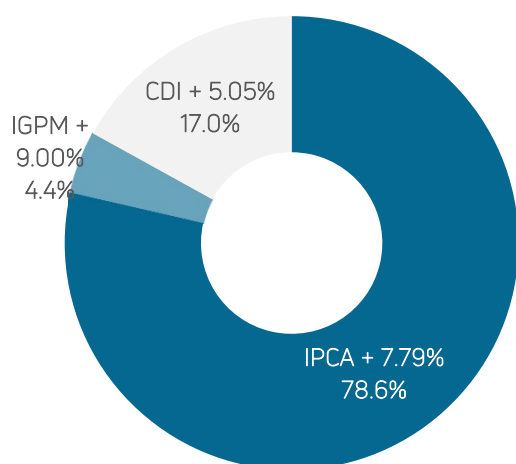


Concentração de 76% no Estado de São Paulo e 85% na região Sudeste

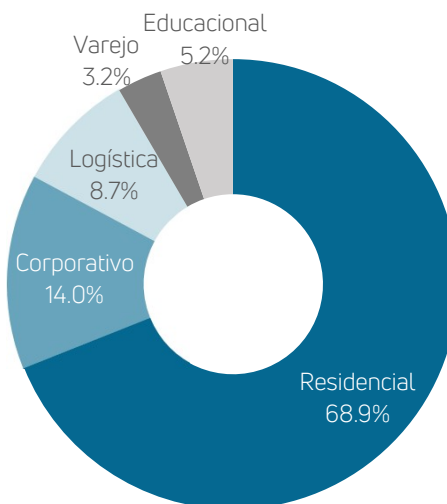
1 – Garantias reais quando aplicável ou LTV médio da carteira de recebíveis imobiliários. Cálculos realizados pela Gestora baseados nas informações disponíveis em relação às garantias.

Carteira de CRIs do Fundo

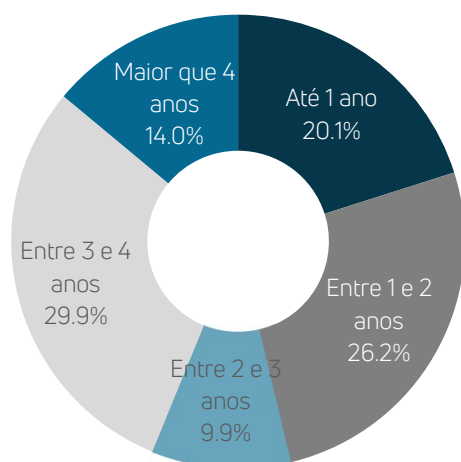
Composição por Indexador e Spread¹



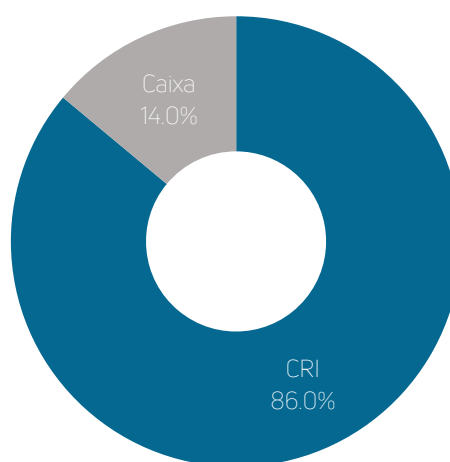
Composição por Setor¹



Composição por Prazo Médio¹



Composição por Tipo de Ativo²

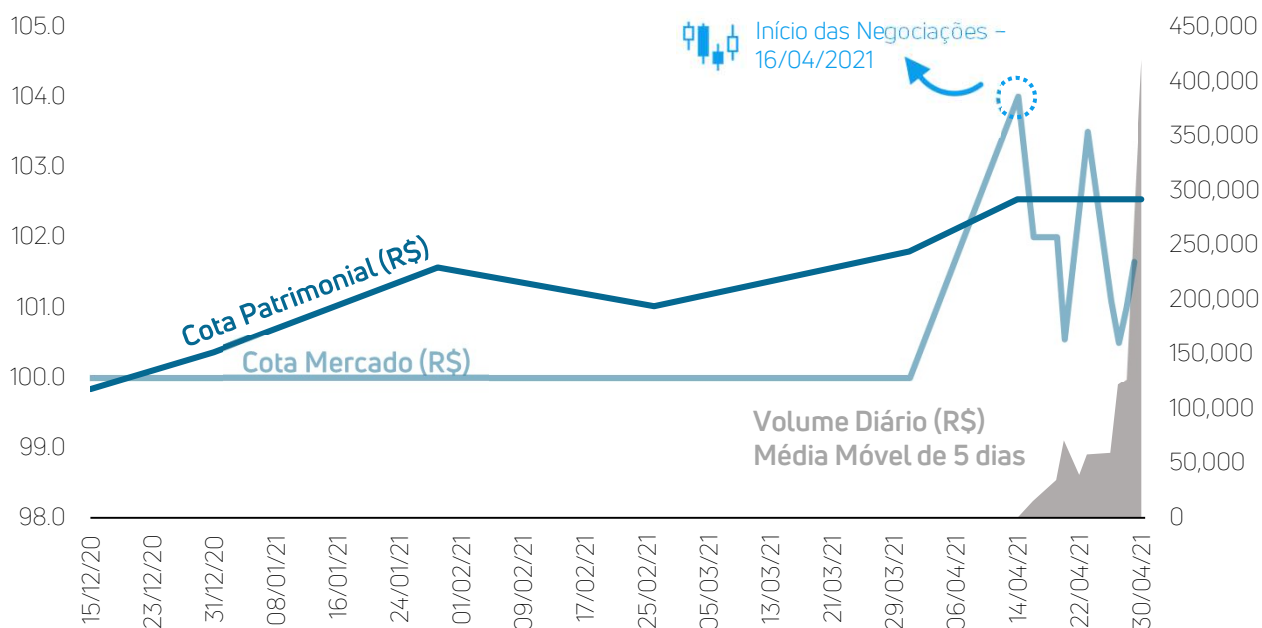


1 – Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório;
2 – Percentual do PL do Fundo na data base deste relatório.

Negociações e Liquidez na B3¹

Negociações	abr-21
Volume Negociado (R\$)	1.587.352
Volume Médio Diário ¹ (R\$)	158.735
Presença em Pregões ¹	100%
Giro ² (% Cotas)	4,0%

Cotações Históricas e Volume GCRI11



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.

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).

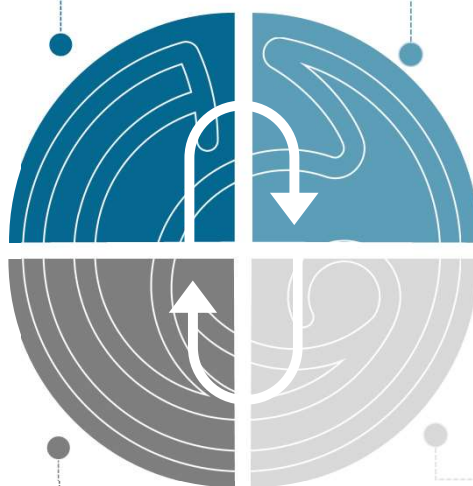
Comitê mensal de monitoramento de risco de crédito das operações da carteira.

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
AA+
AA
AA-
A+
A
A-
BBB+
BBB
BBB-
BB+
BB
BB-

Foco de Atuação do Fundo

- Operações consideradas *Investment Grade*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 *spread* 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.

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.

Portfólio (Novo Investimento)

CRI Cogna Santo André			
Devedor	Cogna Educação	Tipo	Educacional
% PL	4,5%	Prazo Médio	3,1 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>Sales-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 Seed			
Devedor	Seed Incorp	Tipo	Residencial
% PL	13,3%	Prazo Médio	0,5 ano
Vencimento	Mai/24	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00%	Código IF	21C0122941

Resumo

Operação destinada para conclusão de obras em andamento assim como reposição de terrenos da construtora Seed Incorp, que atua na capital paulista. A Seed possui foco em condomínios horizontais de alto padrão nas regiões sul e oeste de São Paulo.

Garantias

Cessão Fiduciária de Recebíveis de unidades vendidas dos projetos (LTV médio 53%)

Coobrigação da Holding

Aval do Sócio

Principais Projetos da Seed		
Casa Jardim Campo Belo	7 casas com até 559m ² 3 ou 4 dorms, <i>rooftop gourmet</i> , 4 vagas de garagem e piscina no jardim	  
Casa Jardim Hípica Paulista	4 casas com até 501m ² 3 ou 4 dorms, <i>rooftop gourmet</i> , 4 vagas de garagem	
Casa Jardim Nebraska	14 casas com até 548m ² 3 ou 4 dorms, <i>rooftop gourmet</i> , 4 vagas de garagem e piscina com borda infinita no <i>rooftop</i>	
Casa Jardim Praça Nebraska	16 casas com até 500m ² 3 ou 4 dorms, <i>rooftop gourmet</i> , 4 vagas de garagem e piscina com borda infinita no <i>rooftop</i>	
Casa Jardim Flora	9 casas com até 438m ² 3 ou 4 dorms, <i>rooftop gourmet</i> , 2 vagas de garagem	
Casa Jardim Chapel	13 casas com até 534m ² 3 ou 4 dorms, <i>rooftop gourmet</i> , 4 ou 6 vagas de garagem e piscina com borda infinita no <i>rooftop</i>	

Portfólio

CRI Sinal			
Devedor	Vetor/Mix Empreendimentos	Tipo	Corporativo
% PL	12,0%	Prazo Médio	5,1 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 dos Créditos Imobiliários

Fiança do Contrato de Cessão (Fiança, a ser prestada de forma solidária, pelos Garantidores, na condição de coobrigados e principais pagadores com as Cedentes)

Fundo de Reserva

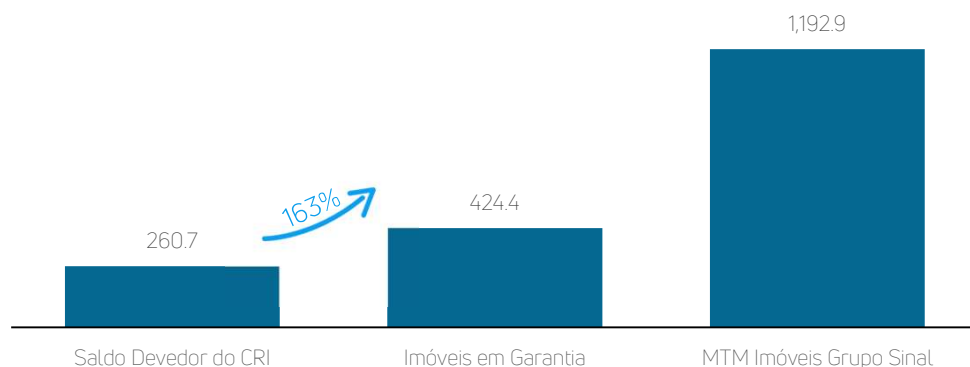
Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Locados, sendo certo que o valor de mercado deverá representar, pelo menos, 160% do saldo devedor

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 Tecnisa			
Devedor	Tecnisa	Tipo	Residencial
% PL	8,9%	Prazo Médio	1,8 ano
Vencimento	Jul/24	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%	Código IF	19F0260732

Resumo

Destinação dos recursos para retomada dos lançamentos, continuação da alienação de novos terrenos em São Paulo e redução da dívida bruta, assim como o seu custo. O diferencial da operação é a garantia sobre o empreendimento Jardim das Perdizes que será detalhado abaixo.

Garantias

Alienação de quotas da SPE do Jardim das Perdizes
Fundo de Reserva

Sobre o Empreendimento			
Projeto	Reserva Manacá	Projeto	Bosque Jequitibá
Localização	Rua Pablo Picasso nº 100	Localização	Rua Isaac Krasilchik nº 88
Área Total Privativa	83.732 m²	Área Total Privativa	61.080 m²
Tipologia	308 un. 241/283m² e 12 un. 415/496m²	Tipologia	208 un. 200m² 100 un. 159 m² 12 un. 259/331m²
Projeto	Recanto Jacarandá	Projeto	Bosque Araucária
Localização	Rua Marc Chagall nº 397	Localização	Rua Marc Chagall nº 339
Área Total Privativa	42.768 m²	Área Total Privativa	33.284 m²
Tipologia	396 un. 108m²	Tipologia	212 un.
Projeto	Time Office	Projeto	Time Life
Localização	Av. Marquês de São Vicente c/ Nicolas Boer	Localização	Av. Marquês de São Vicente c/ Nicolas Boer
Tipologia	Office Corporate Hotel Mall Residencial	Tipologia	276 un. de 57m² ou 83m²
Links Projetos:	https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/reserva-manaca/229 https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/bosque-jequitiba/228 https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/recanto-jacaranda/234 https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/bosque-araucaria/231 https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/salas-comerciais/time-office/238 https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/time-life/240		

Portfólio

CRI San Remo			
Devedor	San Remo	Tipo	Residencial
% PL	8,5%	Prazo Médio	1,6 ano
Vencimento	Mai/24	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 VLI			
Devedor	Ferrovia Centro ¹	Tipo	Terminal Intermodal
% PL	7,5%	Prazo Médio	3,2 anos
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.

Garantias

Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios

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 - Atlântica e Salus | Salus Empreendimentos (Garantido por créditos da VLI)

2 - Oriundos do BTS e do Financiamento

Portfólio

CRI Lindenberg			
Devedor	Adolpho Lindenberg	Tipo	Residencial
% PL	5,9%	Prazo Médio	4,0 anos
Vencimento	Ago/25	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	CDI + 6,00%	Código IF	20H0734994

Resumo

Operação destinada a aquisição de terrenos.

Garantias

Alienação Fiduciária de quotas na razão e garantia de 165% da SPE Bandeira

Alienação Fiduciária de quotas na razão de garantia de 165% da SPE Viseu

Alienação Fiduciária de quotas na razão de garantia de 200% da SPE Barolo

Aval da holding Lindenberg Investimentos

Fundo de Liquidez: 110% da maior parcela de juros

Fundo de Despesa: no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)

Razão de Garantia Inicial

SPE	Valor de Avaliação	Razão de Garantia	Valor Garantido
Bandeira	9.062.294	165%	5.492.299
Viseu	17.184.131	165%	10.414.625
Barolo	20.171.545	200%	10.085.773
Total	46.417.970		25.992.697

Sobre a Companhia

Fundada em 1954 pelo engenheiro e arquiteto Adolpho Lindenberg, a Construtora se mantém como grife no mercado imobiliário, sinônimo de qualidade, bom investimento, apuro estético, boas soluções arquitetônicas, excelência no processo construtivo, inovação e um relacionamento próximo e duradouro com seus clientes.

Destaques Operacionais

R\$ 660,4 milhões de VGV lançados em 2020

EBITDA de R\$ 3,8 milhões (12,7% Mg. Ebtida)

R\$ 199,3 milhões em Vendas Líquidas

Portfólio

CRI Carvalho Hosken			
Devedor	Carvalho Hosken	Tipo	Residencial
% PL	5,1%	Prazo Médio	3,5 anos
Vencimento	Dez/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 4,00%	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 Terrenos 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.



Portfólio

CRI MZM			
Devedor	MZM	Tipo	Residencial
% PL	4,0%	Prazo Médio	0,7 ano
Vencimento	Jul/23	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%	Código IF	19I0755306

Resumo

A operação destina-se ao término de obra de um empreendimento em São Caetano em que 100% das unidades estão vendidas e apenas 1,3% de inadimplência. O Fundo detém a série sênior, que possui suporte da série subordinada (30% do volume total da operação).

Garantias

Garantia real hipotecária do terreno

Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora

Cessão Fiduciária dos Recebíveis das vendas das unidades do Empreendimento

Aval dos quotistas da construtora

Sobre o Empreendimento	
Imóvel	Kennedy Park Home & Studio
Localização	Av. Kennedy - São Caetano do Sul/SP
Descrição	Duas Torres (Home & Studio) com 18 e 12 pavimentos respectivamente, sendo 108 apartamentos na Torre Home e 48 <i>studios</i> na Torre Studio
Área Total	8.928,00 m ²
Tipologia	Home 64m ² Studio 42m ²
VGv (Valor Geral de Vendas) Estimado	R\$ 50,9 milhões



Portfólio

CRI Modena			
Devedor	Projeto Sky Terrenos SPE	Tipo	Residencial
% PL	3,8%	Prazo Médio	2,7 anos
Vencimento	Jul/25	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IGPM + 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	
VG (Valor Geral de Vendas) Estimado	R\$ 67,9 milhões	

Portfólio

CRI Porte			
Devedor	Porte Engenharia	Tipo	Residencial
% PL	3,6%	Prazo Médio	1,7 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. Portfólio 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 Outlet			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Varejo
% PL	2,8%	Prazo Médio	3,9 anos
Vencimento	Dez/28	Lastro	Recebíveis Imobiliários
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75%	Código IF	18L1168429

Resumo

Securitização de recebíveis imobiliários derivados dos 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 Censi Fisa			
Devedor	Censi Fisa	Tipo	Residencial
% PL	2,5%	Prazo Médio	2,3 anos
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
 Alienação fiduciária do imóvel corporativo

Sobre o Empreendimento		
Imóvel	Lumí	
Localização	Avenida Soledade, 257 – Porto Alegre/RS	
Área Total	6.451,5 m²	
Tipologia	26 unidades de 218m² e 241m²	
VGv (Valor Geral de Vendas)	R\$ 78 milhões	

Imóvel	Le Pierre	
Localização	Rua Arthur Rocha, 1111 – Porto Alegre/RS	
Área Total	4.265,11 m²	
Tipologia	10 unidades de 206m²	
VGv (Valor Geral de Vendas)	R\$ 27 milhões	

Portfólio

CRI Conx			
Devedor	Ceiry Imirim Empred. Imob.	Tipo	Residencial
% PL	2,2%	Prazo Médio	2,75 anos
Vencimento	Set/25	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	Código IF	18L1168429

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 Cada 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	1,6%	Prazo Médio	1,2 ano
Vencimento	Ago/22	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 dos Imóveis:

- (i) Alienação Fiduciária do lote 7 A da Gleba Palhano
- (ii) Alienação Fiduciária do lote 10 A da Gleba Palhano
- (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel da SPE

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 m²	
Tipologia	Residencial 65 e 66m²	
Apartamentos	162 unidades	

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/>

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, consequentemente, 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. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

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, consequentemente, 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.

