

# Galapagos Recebíveis Imobiliário FII GCRI11

CNPJ: 38.293.897/0001-61

**Gestor:**  
Galapagos Capital

**Administrador:**  
BTG Pactual

**Início:**  
Dezembro / 2020

**Número de Cotas Emitidas:**  
1.453.859

**Anúncio dos Rendimentos:**  
9º dia útil do mês

**Pagamento dos Rendimentos:**  
14º dia útil do mês

**Taxa de Administração<sup>1</sup>:**  
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 Líquido<sup>2</sup>:**  
R\$ 139.187.439,32

**Patrimônio Líquido por cota<sup>2</sup>:**  
R\$ 95,74

**R\$ 1,00**

Rendimento por cota distribuído em julho/23 referente ao resultado do mês de junho/23

**13,0%**

*Dividend yield<sup>3</sup>*

**3.811**

Número de cotistas<sup>2</sup>

**R\$ 92,48**

Preço de mercado das cotas do Fundo<sup>2</sup>

[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.

O Fundo anunciou, em julho, o encerramento da 4ª oferta de cotas, realizada com foco em investidores profissionais, com a captação total de R\$ 24,6 milhões, com isso, o PL do Fundo atingiu o montante de R\$ 139 milhões.

Os rendimentos distribuídos pelo fundo, referentes ao resultado do mês de junho, foram de **R\$ 1,00 por cota**, resultando em um **dividend yield** anualizado de **13,00% a.a.** considerando o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 92,48. Apesar do resultado superior ao mês anterior, de R\$ 1,16 por cota, a gestão decidiu reduzir pontualmente o nível dos rendimentos distribuídos, considerando o nível do IPCA no meses de maio e junho, de 0,23% e -0,08%, respectivamente.

Considerando as taxas e prazos da carteira de CRIs investidos pelo GCRI, o preço de mercado no fechamento do mês reflete uma taxa média de IPCA + 11,83% a.a. A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média da carteira em relação ao preço da cota do fundo no mercado secundário:

Preço a mercado	Taxa média (IPCA +)
89,00	13,25%
90,00	12,84%
91,00	12,43%
92,00	12,02%
93,00	11,61%
94,00	11,21%

Durante o mês, o fundo realizou a aquisição de um novo ativo no valor de R\$ 4,35 milhões com remuneração de IPCA + 9,50% ao ano. Os recursos do [CRI Dom Medical](#) foram destinados à conclusão das obras de um empreendimento de medical centers localizado em Cascavél/PR, que conta com uma infraestrutura especializada para atender atividades da área da saúde. O projeto, quando finalizado, possuirá 159 unidades comercializáveis (consultórios, clínicas e lojas) e o VGV estimado é de R\$ 150 milhões, sendo que aproximadamente 50% já foi vendido. A operação possui uma estrutura robusta de garantias que conta com alienações fiduciárias do empreendimento alvo, de quotas da SPE do projeto e de mais três empreendimentos adicionais, além da cessão fiduciária de recebíveis atrelados a venda das unidades, aval dos sócios (PF e PJ) e fundo de obras, reserva e despesas. No momento da emissão, a razão de garantia da operação era de 218% do saldo devedor inicial.

A carteira do fundo encerrou o mês alocada em 28 operações com exposição de 86,7% a IPCA + 9,55% a.a., 6,7% a CDI + 4,89% a.a. e 6,6% a IGPM + 7,31% a.a.

## Atualização CRIs Wimo

As diversas séries de CRI Wimo detidas pelo Fundo são originadas de carteiras de *home equity* (crédito para pessoa física garantidos por alienação fiduciária de imóveis). Cada nova série de CRI (Wimo I, II, III, IV e V) é composta por uma carteira diferente de recebíveis imobiliários pulverizados (isto é, em que cada devedor individualmente representa uma fração pequena do lastro do CRI como um todo), sendo certo que a composição do lastro pulverizado pode implicar em características distintas entre cada emissão, assim como dinâmicas diferentes de adimplência e fluxos de pagamentos. O resumo com as principais características individuais de cada carteira destacadas na seção “Portfólio” desse relatório.

Algumas características em comum para todos os créditos que compõe a carteira dos CRIs são: *Loan-to-Value* - LTV (sigla para a razão do valor do crédito em relação ao valor das garantias) inicial máximo de 50% em relação ao valor de avaliação, sendo que o LTV médios das carteiras gira em torno de 30% a 40% - ou seja, o saldo devedor dos créditos representa apenas de 30% a 40% do valor dos imóveis que garantem cada uma das dívidas. Isso implica numa estrutura robusta de segurança para os CRIs, com todas as emissões contado, além das garantias imobiliárias, com *overcollateral* (excesso de recebíveis e de imóveis em garantia em relação ao saldo devedor dos CRIs) e subordinação, com mecanismos de proteção eficientes para as séries sênior e mezanino em caso de aumento de inadimplência, reduzindo de forma considerável o risco dessas séries.

Outro ponto importante é que, além do *overcollateral* inicial, os créditos que lastreiam as operações de CRI, geram um “excedente de juros” em relação às séries sênior e mezanino dos CRIs que também servem como mecanismos de proteção. Como exemplo, a série sênior do CRI Wimo II possui uma taxa média de remuneração de IPCA + 7,00% a.a., enquanto a carteira de créditos que lastreia a operação possui uma taxa média ponderada de IPCA + 16,76% a.a. Isso permite que, ao longo do tempo, o saldo da carteira lastro dos CRI aumente em relação ao saldo das séries sênior e mezanino, ou seja, os detentores de CRI sênior e de CRI mezanino contam com uma cobertura cada vez maior de recebíveis.

Tomando como exemplo o CRI Wimo II (que das 5 emissões é a carteira que apresenta atualmente o maior índice de inadimplência): esse CRI possui 102 contratos ativos, com saldo devedor total de aproximadamente R\$ 29 milhões, enquanto a série sênior do CRI Wimo II possui um saldo devedor projetado, após o pagamento da amortização de julho, de aproximadamente R\$ 18,6 milhões e a série mezanino de R\$ 3,6 milhões. Dessa carteira, 34 contratos possuem atualmente parcelas com atraso superior a 90 dias<sup>1</sup>.

Fazendo um exercício hipotético de exclusão total dos 34 contratos inadimplentes da base, o valor presente das parcelas esperadas dos contratos<sup>2</sup>, pela taxa da série sênior, é de aproximadamente 112% do saldo devedor da série sênior. Ou seja, mesmo que não ocorra nenhuma recuperação desses 34 contratos, o que é um cenário extremamente improvável conforme veremos a seguir, se os demais continuarem adimplentes, a série sênior é quitada com margem de segurança. (continua na pag. 5)

1 - Realizando um ajuste pontual para um contrato que possui apenas a parcela de dez/22 atrasada, com todas as parcelas anteriores e posteriores em dia.  
2 - Contratos em dia ou com atraso máximo de 90 dias.

## Atualização CRIs Wimo - Continuação

Qual a probabilidade de recuperação desses outros 34 contratos? Todos os contratos de crédito “home equity” que fazem parte das carteiras do Wimo possuem alienação fiduciária de imóveis constituída, com o desembolso ocorrendo somente após o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, com um LTV inicial máximo de 50%. Após 90 dias de atraso de uma determinada parcela, inicia-se o processo de execução da garantia, processo que envolve diversas etapas e que pode levar cerca de 90 dias ou mais do que isso, a depender da cidade e da agilidade do cartório local. Além disso, o devedor muitas vezes consegue atrasar etapas do processo por meio de processos judiciais que questionam o saldo devedor, por exemplo, porém a jurisprudência nesses casos é muito favorável à recuperação do imóvel pelo credor.

Nos 34 contratos com inadimplência superior a 90 dias no CRI Wimo II, temos diferentes status do processo de execução, sendo que em diversos contratos foram realizados pagamentos desde que o contrato entrou em inadimplência, porém sem a quitação total do saldo devedor em atraso. Dessa forma, apesar da recuperação de parte do atraso, o status do contrato permanece como inadimplente., Esse é o caso do maior crédito da carteira, com saldo devedor atual de aproximadamente R\$ 2,4 milhões.

Os demais contratos possuem diferentes status, sendo que a maior parte possui processos de execução extrajudicial da garantia imobiliária em andamento. Dentre eles há alguns casos de devedores com processos judiciais com questionamentos em relação ao valor das parcelas, situação em que a jurisprudência também é bastante favorável ao credor. No entanto, os processos acabam atrasando o processo de recuperação do crédito. Esse é o caso do 4º maior crédito da carteira do Wimo II atualmente, com saldo devedor de aproximadamente R\$ 1,1 milhão. Nesse caso, o devedor realizou o depósito parcial das PMTs em conta judicial e, após a conclusão do processo que está em fase final, os valores poderão ser levantados da conta para amortização do CRI.

Apenas como exemplo, se esses 2 contratos citados acima fossem considerados adimplentes no exercício realizado, o índice de cobertura citado da série sênior do CRI Wimo II seria alterado de 112% para 135%.

Fazendo o mesmo exercício para as demais carteiras temos a seguinte situação:

CRI	Saldo devedor CRI sênior <sup>1</sup>	Saldo devedor CRI Mezanino <sup>1</sup>	Valor total dos créditos que compõe a carteira <sup>2</sup>	Valor presente dos crédito adimplentes <sup>3</sup>	Índice de Cobertura 1 Série Sênior <sup>4</sup>	Índice de Cobertura 2 Série Sênior <sup>5</sup>
Wimo I	15.243.364	N/A	20.531.305	19.205.377	135%	126%
Wimo II	18.615.900	3.598.974	29.071.450	20.835.476	156%	112%
Wimo III	16.006.420	3.643.660	27.008.478	28.856.630	169%	180%
Wimo IV	20.573.374	2.930.984	30.371.391	30.537.153	148%	148%
Wimo V	40.222.999	5.074.903	49.931.611	58.376.465	124%	145%

1 - Saldo projetado para o dia 25/07, após os eventos de juros e amortização de julho, realizados com caixa já recebidos dos créditos (que não compõe o saldo devedor atual dos créditos).

2 - Saldo devedor da carteira em 21/07/2023.

3 - Valor presente das parcelas dos créditos que estão em dia ou com atraso de até 90 dias, pela taxa do CRI sênior.

4 - Saldo devedor total dos créditos que compões a carteira dividido pelo saldo devedor dos CRI sênior.

5 - Valor presente das parcelas dos créditos que estão em dia ou com atraso de até 90 dias, pela taxa do CRI sênior, dividido pelo saldo devedor dos CRI sênior.

## Atualização CRIs Wimo - Continuação

É importante ressaltar que, esse tipo de carteira possui um comportamento dinâmico, pois a situação de adimplência de cada um dos devedores do lastro pulverizado é afetada por diversos aspectos como os ciclos econômicos, disponibilidade de renda da população, taxa de inflação e nível de emprego, entre outros. De modo geral, enquanto alguns casos de inadimplência têm resolução via amigável para recuperação dos valores em atraso, outros demandam a realização de leilões no âmbito da Lei 9.514 que rege esse mecanismo (da execução extrajudicial da garantia imobiliária, isto é, diretamente com o cartório de imóveis, sem a necessidade de processo judicial para a retomada do bem). Toda essa dinâmica gera a necessidade de um acompanhamento próximo, que a Gestora tem feito de forma diligente para esses créditos.

Vale também repassarmos algumas regras da lei mencionada acima. Nesses casos de execução extrajudicial da garantia, há a obrigatoriedade de realização de dois leilões, no primeiro deles o imóvel é ofertado por valor inicial igual ao seu valor de mercado e, caso não haja arrematação nesse primeiro leilão, deve ocorrer o 2º leilão, cujo valor inicial para lances equivale ao saldo devedor acrescido das despesas com a retomada do bem (custas cartorárias, ITBI, entre outros). Como explicado anteriormente, essa carteira conta com créditos com LTV médio em torno de 30% a 40% e, dessa forma, o valor do 2º leilão é sempre consideravelmente mais baixo que o valor de mercado do imóvel – o que aumenta a procura pelo ativo em leilão e maximiza as chances de recuperação de valores no âmbito dos leilões previstos pela lei. Vale ressaltar que a arrematação no 1º ou 2º leilão por valor superior àquele devido ao credor implica que o devedor deve receber o montante que excede o saldo devedor. No entanto, caso não haja arrematação no 2º leilão, a propriedade do imóvel é transferida para o credor (patrimônio separado do CRI), que pode, por exemplo, vender o imóvel a valor de mercado sem necessidade de transferência de qualquer sobeja ao devedor. Ou seja, essa estrutura pode beneficiar o credor em caso de retomada do bem.

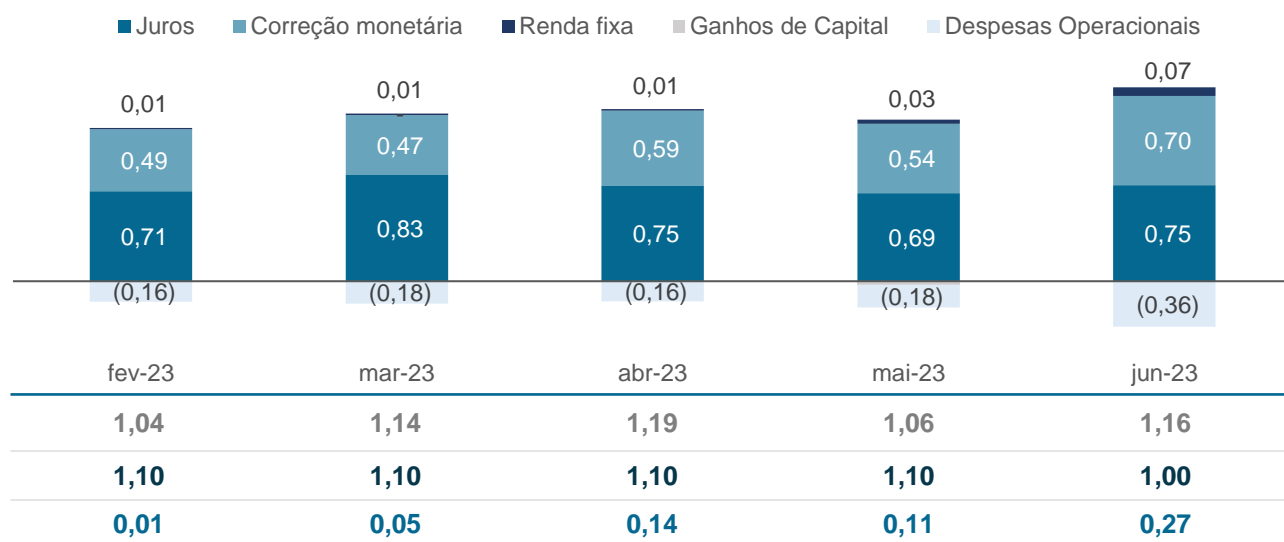
A Gestora realiza o acompanhamento semanal do processo de cobrança da carteira. Este Processo foi reestruturado recentemente, com melhora em diversas etapas do processo, visando maior eficiência na recuperação dos créditos e na eventual execução de garantias. Acreditamos que essa mudança poderá trazer impactos positivos para a carteira no curto prazo, melhorando os níveis de cobertura apresentados acima.

Dessa forma, apesar do nível atual de inadimplência acima do esperado inicialmente, a Gestora acredita que a estrutura da operação e os mecanismos de proteção das séries sênior e mezanino, assim como a jurisprudência e os procedimentos legais para retomada dos imóveis tornam as operações saudáveis, eliminando a necessidade de qualquer provisão de crédito no momento. Um exemplo desses mecanismos de proteção é que em apenas 2 meses (junho e julho) a série sênior do CRI Wimo II, a mais afetada pela inadimplência, recebeu amortização de aproximadamente 5,5% do saldo devedor. A Gestora manterá os investidores informados sobre qualquer atualização relevante da situação das operações de CRI Wimo e das demais operações que compõe a carteira do Fundo.

## Resultado Financeiro<sup>1</sup> - Caixa

DRE Caixa	abr-23	mai-23	jun-23	2023	LTM <sup>5</sup>
<b>Receitas de CRI</b>	<b>1.608.694</b>	<b>1.477.551</b>	<b>1.812.749</b>	<b>9.428.926</b>	<b>18.016.332</b>
Juros	891.092	823.640	896.649	5.406.887	10.949.488
Correção Monetária	702.120	646.956	835.669	3.867.806	6.480.591
Renda Fixa	15.482	38.754	80.431	174.963	448.695
Ganhos de Capital	-	(31.798)	-	(20.729)	137.557
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(189.166)</b>	<b>(213.261)</b>	<b>(425.585)</b>	<b>(1.451.149)</b>	<b>(2.621.555)</b>
Taxa de Gestão	(73.257)	(73.353)	(86.372)	(450.016)	(899.926)
Taxa de Administração	(26.732)	(26.732)	(27.235)	(160.515)	(314.566)
Taxa de Performance	-	-	(208.159)	(208.159)	(208.159)
Taxas Regulatórias	(1.038)	(9.470)	(2.724)	(16.337)	(32.128)
Auditoria	-	-	-	(18.800)	(47.000)
Despesa Compromissada	(67.036)	(82.824)	(79.985)	(470.576)	(870.241)
Formador de Mercado	(17.709)	(17.709)	(17.709)	(106.253)	(206.604)
Outros	(3.395)	(3.172)	(3.401)	(20.493)	(42.931)
<b>Resultado</b>	<b>1.419.528</b>	<b>1.264.291</b>	<b>1.387.164</b>	<b>7.977.777</b>	<b>15.394.777</b>
Quantidade de Cotas <sup>4</sup>	1.190.790	1.190.790	1.190.790	1.190.790	1.190.790
<b>Resultado/Cota<sup>2</sup></b>	<b>1,19</b>	<b>1,06</b>	<b>1,16</b>	<b>6,70</b>	<b>12,95</b>
Rendimento <sup>2</sup>	1.309.869	1.309.869	1.190.790	7.740.135	15.832.074
Quantidade de Cotas <sup>2</sup>	1.190.790	1.190.790	1.190.790	1.190.790	1.190.790
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>	<b>6,50</b>	<b>13,32</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>3</sup></b>	<b>13,2%</b>	<b>13,2%</b>	<b>12,0%</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,3%</b>
Resultado Acumulado <sup>4</sup>	0,14	0,11	0,27	-	-

### 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 foram retiradas das tabelas e gráficos para efeito de uniformização da informação.  
 2 - Valores ajustados pelas quantidades de cotas que receberam a distribuição de maneira integral;  
 3 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00;  
 4 - Considerando as cotas que foram liquidadas antes do início do mês de referência.  
 5 - Últimos 12 meses.

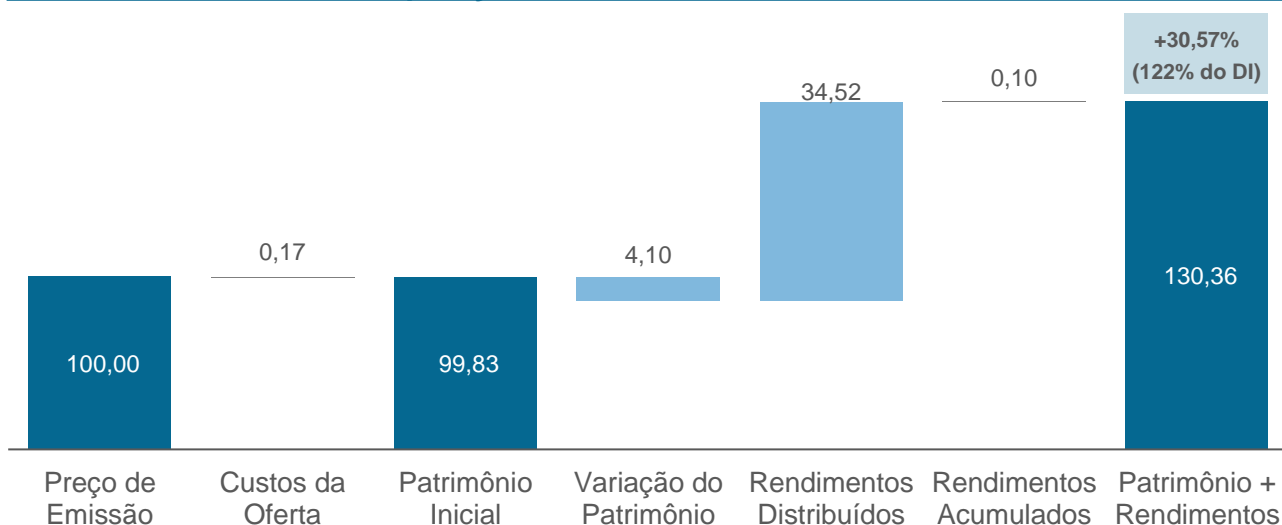
## Performance

A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 15/12/2020, até a data base deste relatório foi de **30,57%** sobre o patrimônio inicial, descontados os custos de emissão (R\$ 99,83 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **25,04%**, o IFIX apresentou performance de 14,26% e o IMAB-5 de **23,89%** no mesmo período.

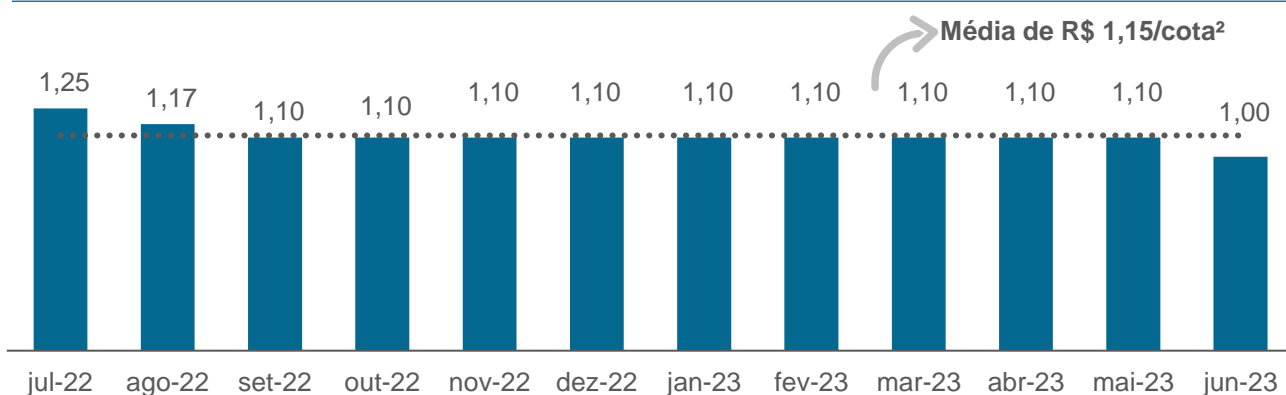
No dia 13/07, foi anunciado o pagamento de rendimentos no valor de R\$ 1,00 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 12,00% considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,16/cota considerando a quantidade de cotas anterior a 4ª emissão (1.190.790 cotas) e o fundo possuía R\$ 0,11/cota de resultado acumulado dos meses anteriores, desta forma, após a distribuição do mês para as cotas e para os recibos da nova emissão, o Fundo possui R\$ 0,08/cota de reserva de resultado já considerando as cotas integralizadas da 4ª emissão (1.453.859 cotas).

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;

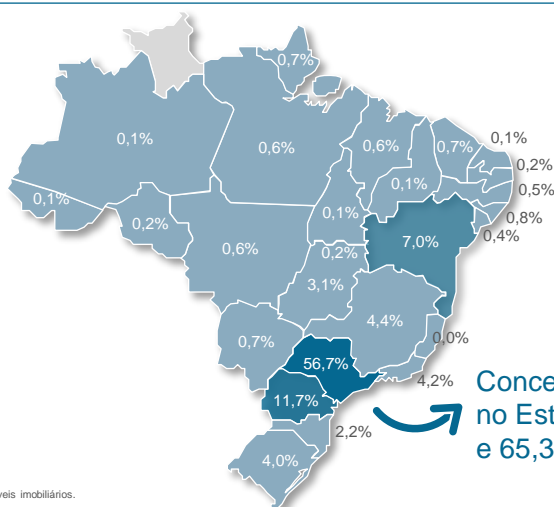
2 - Média dos rendimentos distribuídos desde o início do fundo.

# Carteira Consolidada

Planilha de Fundamentos

Código	Ativo	Indexador	Taxa	Taxa MTM	MTM (R\$)	% PL	Duration (anos)	Sector	Vencimento	LTV <sup>1</sup>
21E0466562	Seed II	IPCA	11,80%	15,59%	18.846.180	13,5%	1,7	Residencial	mai/25	50%
22B0914263	Wimo IV	IPCA	7,50%	7,42%	9.984.828	7,2%	5,5	Home Equity	jan/27	35%
20K0866670	Sinal	IPCA	7,00%	7,39%	9.237.596	6,6%	4,2	Corporativo	dez/32	61%
20L0871127	SEB	IGPM	7,31%	10,14%	9.132.417	6,6%	3,4	Educacional	jan/31	53%
21H0891311	Lote 5 II/2	IPCA	12,00%	11,99%	8.135.022	5,8%	4,0	Loteamento	ago/31	77%
22B0945202	Multitrans	IPCA	9,50%	9,42%	6.902.293	5,0%	3,8	Logístico	mar/32	63%
21H0001650	Wimo II	IPCA	7,00%	6,59%	5.905.760	4,2%	5,3	Home Equity	jun/36	34%
23D1557666	Porte V	IPCA	10,00%	9,54%	5.113.506	3,7%	3,8	Residencial	abr/28	30%
23C2831601	Teriva	CDI	4,36%	3,50%	4.938.472	3,5%	3,0	Loteamento	abr/30	52%
17C0868823	VLI	IPCA	5,82%	7,91%	4.714.694	3,4%	1,3	Logístico	nov/24	-
22I2046002	Wimo V II Sr	IPCA	9,00%	8,61%	4.555.882	3,3%	5,5	Home Equity	out/37	35%
21D0779652	Wimo I	IPCA	7,50%	7,28%	4.428.622	3,2%	5,0	Home Equity	jan/36	34%
23F1568486	Dom Medical	IPCA	9,50%	9,32%	4.386.938	3,2%	2,7	Corporativo	jun/26	46%
19K1124486	CH	CDI	5,50%	6,19%	4.194.035	3,0%	1,7	Residencial	dez/26	54%
21E0750441	Lote 5 I	IPCA	9,00%	8,79%	4.080.231	2,9%	4,9	Loteamento	mai/37	-
21H0001651	Wimo II Mez	IPCA	12,00%	11,06%	3.702.932	2,7%	4,6	Home Equity	jul/36	34%
21J0856063	Wimo III Mez	IPCA	12,00%	11,60%	3.668.836	2,6%	4,7	Home Equity	set/36	36%
21D0453486	Cogna	IPCA	6,00%	8,10%	3.336.034	2,4%	1,9	Educacional	jul/27	44%
22B0914280	Wimo IV Mez	IPCA	12,00%	11,62%	2.950.239	2,1%	4,8	Home Equity	jan/27	35%
22I0098043	Wimo V	IPCA	12,00%	11,37%	2.832.603	2,0%	4,7	Home Equity	set/37	35%
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	12,00%	15,78%	2.460.363	1,8%	0,7	Residencial	jun/23	50%
22I2046003	Wimo V II Mez	IPCA	12,00%	11,61%	2.371.993	1,7%	5,0	Home Equity	out/37	35%
21H0891390	Lote 5 II	IPCA	12,00%	12,01%	2.166.721	1,6%	4,0	Loteamento	ago/31	77%
19D1329253	San Remo	IPCA	9,00%	11,72%	2.036.871	1,5%	1,2	Residencial	mar/25	32%
18L1168429	Outlet	IPCA	6,75%	9,34%	1.971.137	1,4%	2,5	Varejo	dez/28	34%
21E0517062	New Village	IPCA	10,20%	13,80%	1.964.982	1,4%	5,4	Residencial	mai/37	66%
20G0754279	Modena	IPCA	9,00%	15,56%	1.747.850	1,3%	0,5	Residencial	jul/25	61%
20I0905816	Conx	IPCA	6,00%	7,30%	1.496.576	1,1%	1,1	Residencial	set/25	68%
<b>CRI's</b>					<b>137.263.614</b>	<b>92,7%<sup>2</sup></b>	<b>3,5</b>			<b>45%</b>
<b>Caixa</b>					<b>10.853.681</b>	<b>7,3%<sup>2</sup></b>				

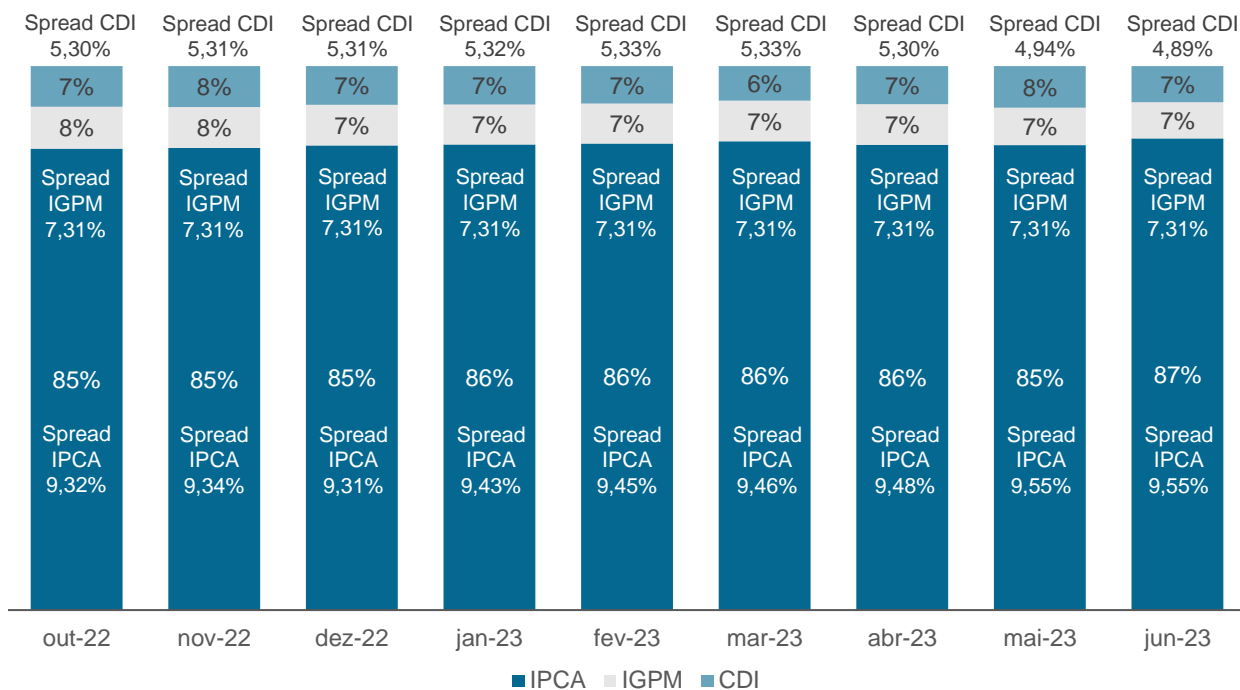
## Diversificação Geográfica



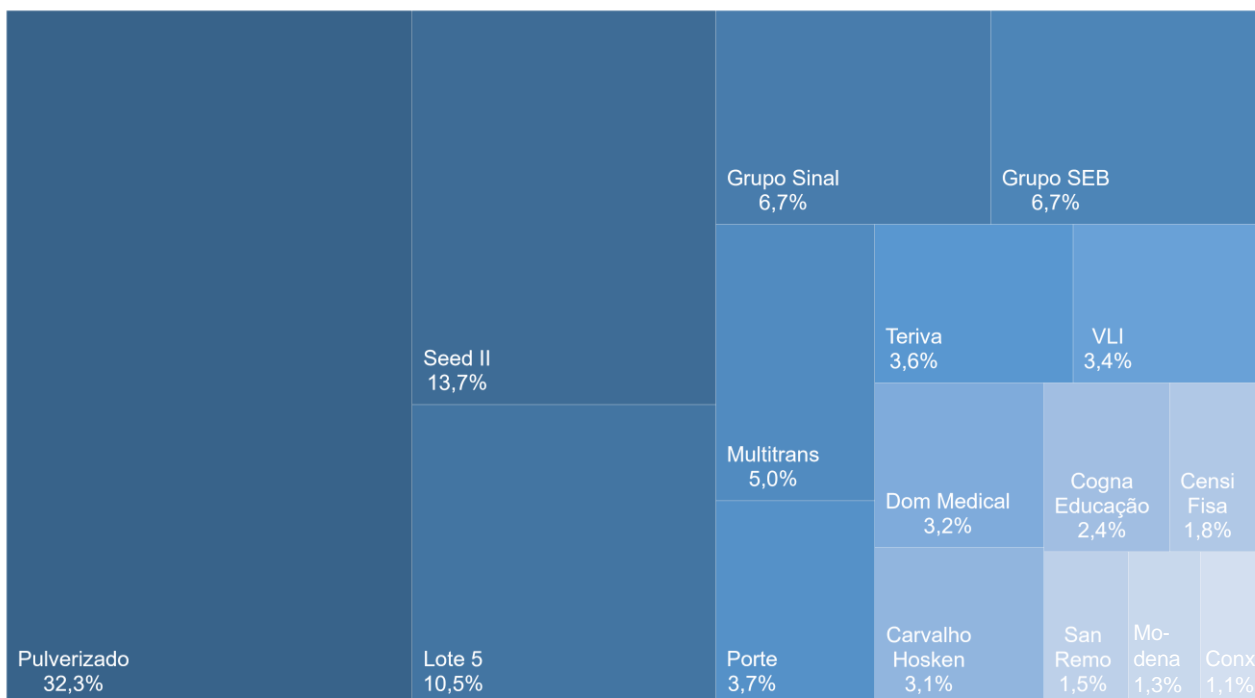
1 - Garantias reais quando aplicável ou LTV médio da carteira de recebíveis imobiliários.  
 2 - Percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório.  
 3 - Regiões com 0% no mapa contém exposição menor que 0,05%.

# Carteira de CRIs do Fundo

## Alocação x Spread Médio Histórico



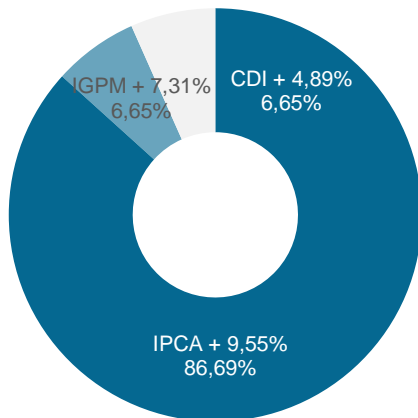
## Exposição por Devedor<sup>1</sup>



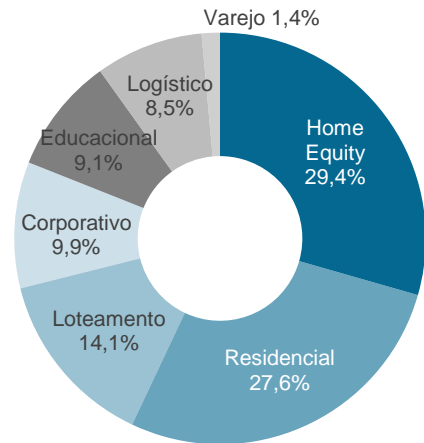
<sup>1</sup> - Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório.

## Carteira de CRIs do Fundo

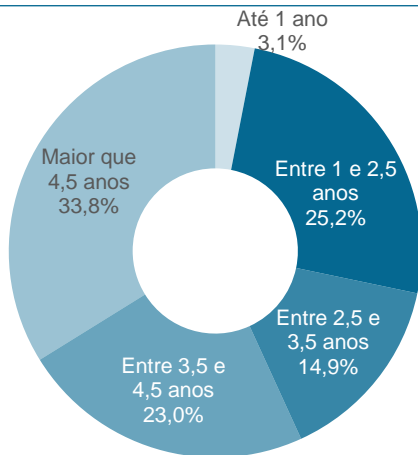
Exposição por Indexador e Spread<sup>1</sup>



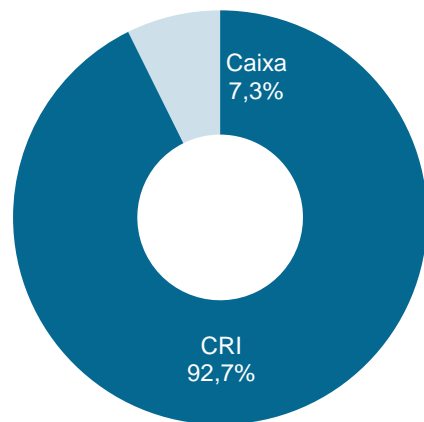
Exposição por Setor<sup>1</sup>



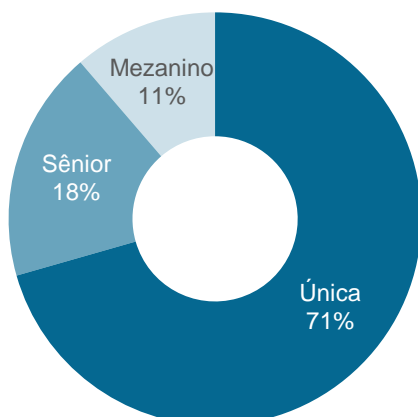
Exposição por Prazo Médio<sup>1</sup>



Composição por Tipo de Ativo<sup>2</sup>



Exposição por Subordinação<sup>1</sup>

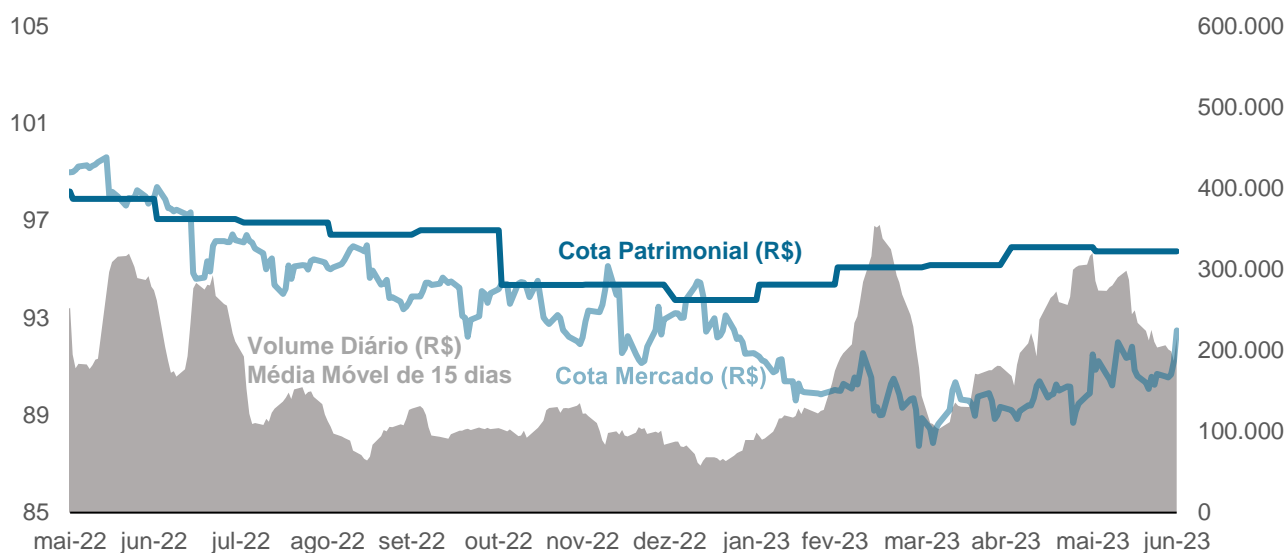


1 - Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório;  
2 - Percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório.

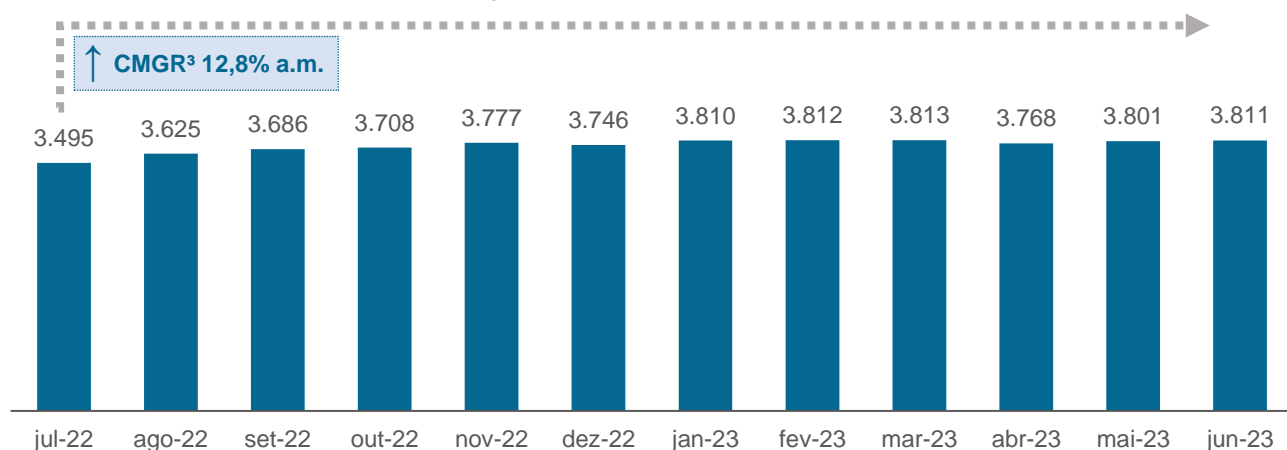
## Negociações e Liquidez na B3<sup>1</sup>

Negociações	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Volume Negociado (R\$)	2.809.606	5.294.097	3.051.316	6.278.672	4.611.068
Volume Médio Diário (R\$)	156.089	230.178	169.518	285.394	219.575
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas) <sup>2</sup>	2,5%	4,7%	2,9%	5,9%	4,0%

### 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;

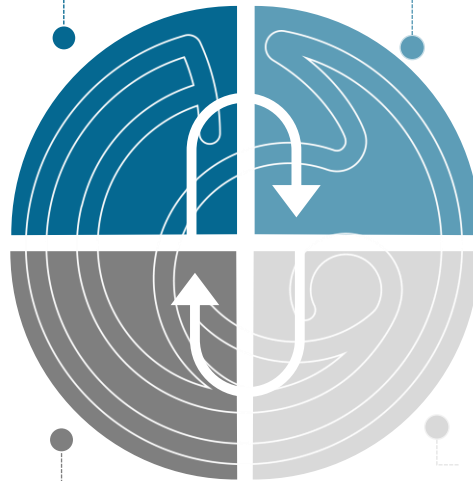
3 - Compound Monthly Growth Rate ou taxa de crescimento mensal composta.

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

### Foco de Atuação do Fundo

- Operações consideradas *Investment Grade*<sup>1</sup> 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 indireta<sup>2</sup>, 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 Alvo<sup>1</sup>

	Corporativo	Pulverizado		
<b>Risco Principal</b>	Companhia Devedora	Empreendimentos Imobiliários	Loteamentos	Home Equity
<b>Coobrigação</b>	Sócios e demais empresas do grupo econômico	Direta do cedente / Subordinação		
<b>Garantia</b>	Imóvel(is) objeto do contrato lastro ou outras garantias	Imóveis objetos dos contratos lastro, além de outras garantias possíveis		
<b>LTV Médio Máximo</b>	75%	75%	70%	60%
<b>Localização</b>	Foco nas regiões Sudeste, Sul e Capitais	-		
<b>Due Diligence</b>	Sobre devedor e garantias	Cedente e todos os contratos envolvidos na operação		
<b>Exposição Máxima<sup>2</sup> (% do PL)</b>	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 <sup>1</sup>			Concentração por Indexador <sup>1</sup>			Concentração por Indexador <sup>1</sup>		
Mês	IPCA	% da Carteira	Mês	IGPM	% da Carteira	Mês	CDI	% da Carteira
fev/23	0,84%	0,00%	fev/23	-0,06%	0,00%	fev/23	0,87%	0,00%
mar/23	0,71%	1,43%	mar/23	0,05%	0,00%	mar/23	1,12%	0,00%
<b>abr/23</b>	<b>0,61%</b>	<b>70,07%</b>	<b>abr/23</b>	<b>-0,95%</b>	<b>6,65%</b>	abr/23	0,92%	0,00%
mai/23	0,23%	15,19%	mai/23	-1,84%	0,00%	mai/23	1,12%	0,00%
jun/23	-0,08%	0,00%	jun/23	-1,93%	0,00%	<b>jun/23</b>	<b>1,02%</b>	<b>6,65%</b>

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 ao final do relatório.

O saldo da correção monetária não distribuída na data base deste relatório é de R\$ 1,11/cota.

### Defasagem dos Indexadores da Carteira e Correção Acumulada

Ativo	Nome	Indexador	Defasagem	Índice do mês	Correção Acumulada (R\$/cota <sup>2</sup> )
22B0945202	Multitrans	IPCA	M-1	0,23%	0,03
20K0866670	Sinal	IPCA	M-1	0,23%	-
21H0891311	Lote 5 II/2	IPCA	M-2	0,61%	0,20
21E0466562	Seed II	IPCA	M-2	0,61%	0,16
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	M-2	0,61%	0,11
21H0891390	Lote 5 II	IPCA	M-2	0,61%	0,08
22B0914280	Wimo IV Mez	IPCA	M-2	0,61%	0,03
21H0001651	Wimo II Mez	IPCA	M-2	0,61%	0,03
21J0856063	Wimo III Mez	IPCA	M-2	0,61%	0,03
23D1557666	Porte V	IPCA	M-2	0,61%	0,02
22I2046002	Wimo V II Sr	IPCA	M-2	0,61%	0,01
22I0098043	Wimo V	IPCA	M-2	0,61%	-
20G0754279	Modena	IPCA	M-2	0,61%	-
19D1329253	San Remo	IPCA	M-2	0,61%	-
22B0914263	Wimo IV	IPCA	M-2	0,61%	-
21H0001650	Wimo II	IPCA	M-2	0,61%	-
21D0779652	Wimo I	IPCA	M-2	0,61%	-
21E0750441	Lote 5 I	IPCA	M-2	0,61%	-
21D0453486	Cogna	IPCA	M-2	0,61%	-
18L1168429	Outlet	IPCA	M-2	0,61%	-
20I0905816	Conx	IPCA	M-2	0,61%	-
22I2046003	Wimo V II Mez	IPCA	M-2	0,61%	-
23F1568486	Dom Medical	IPCA	M-2	0,61%	-
21E0517062	New Village	IPCA	M-3	0,71%	0,10
17C0868823	VLI	IPCA	(pagto anual)	0,00%	0,34
20L0871127	SEB	IGPM	M-2	-0,95%	(0,03)
19K1124486	CH	CDI	n/a	1,02%	-
23C2831601	Teriva	CDI	n/a	1,02%	-

<sup>1</sup> - 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;

<sup>2</sup> - Considera o total de cotas ao final do mês de referência.

## Portfólio

### CRI Seed II

Devedor	Seed Residencial SPE	Tipo	Residencial
% PL	13,5%	Prazo Médio	1,9 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 560m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>).

#### 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 R. Roque Petrella) - Vila Cordeiro - SP
Área Total	4.754m <sup>2</sup> (terreno) / 10.080 m <sup>2</sup> (área privativa total)
Tipologia	Casas entre 533m <sup>2</sup> e 629m <sup>2</sup> 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	<i>Home Equity</i>
% PL	7,2% (Sr.) 2,1% (Mez.)	Prazo Médio	5,5 anos (Sr.) 4,8 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).

#### Crítérios de Elegibilidade

Crítérios	Wimo IV
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

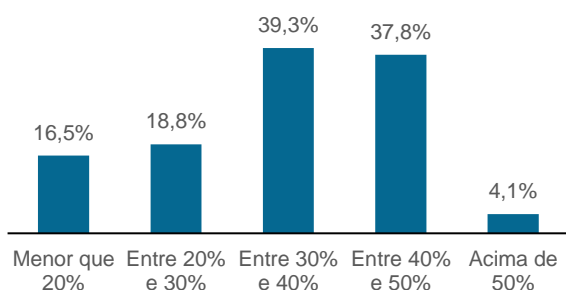
## Portfólio

### CRI Wimo IV

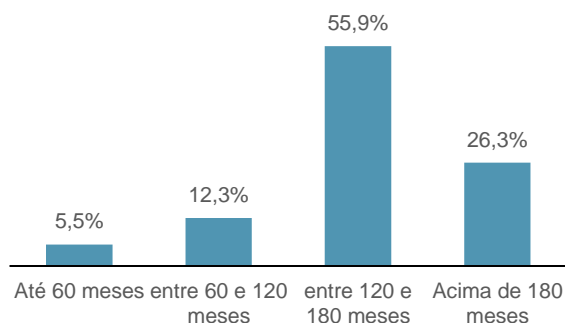
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	7,2% (Sr.) 2,1% (Mez.)	Prazo Médio	5,5 anos (Sr.) 4,8 anos (Mez.)
Vencimento	Fev/37 (Sr.)   Fev/37 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	22B0914263 / 22B0914280

#### Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

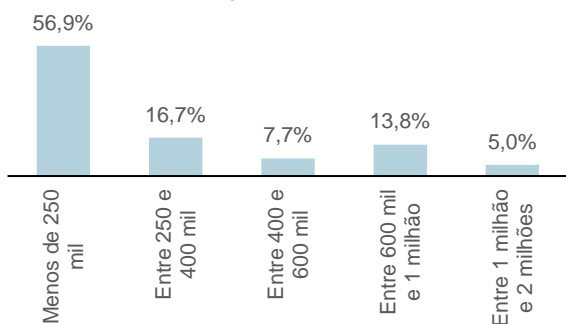
Concentração por Faixa de LTV



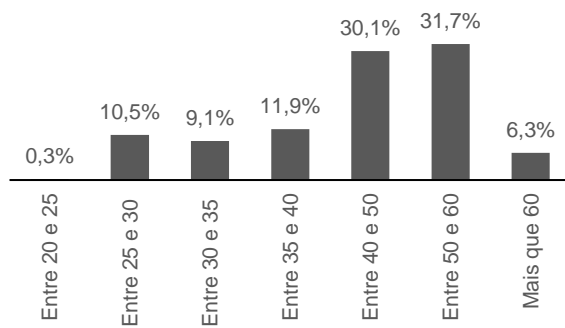
Concentração por Prazo (meses)



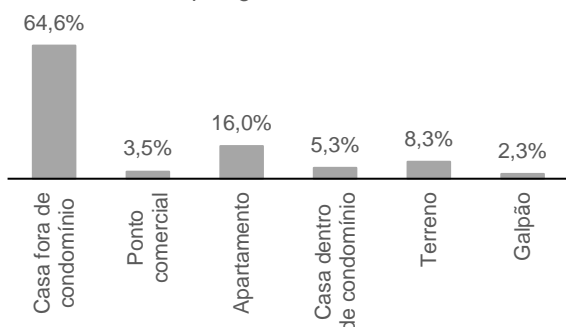
Concentração por Saldo Devedor



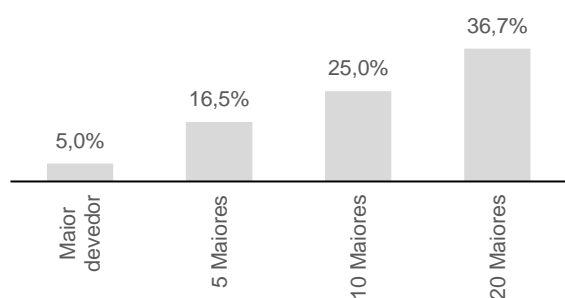
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Sinal

Devedor	Vetor/Mix Empreendimentos	Tipo	Corporativo
% PL	6,6%	Prazo Médio	4,3 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

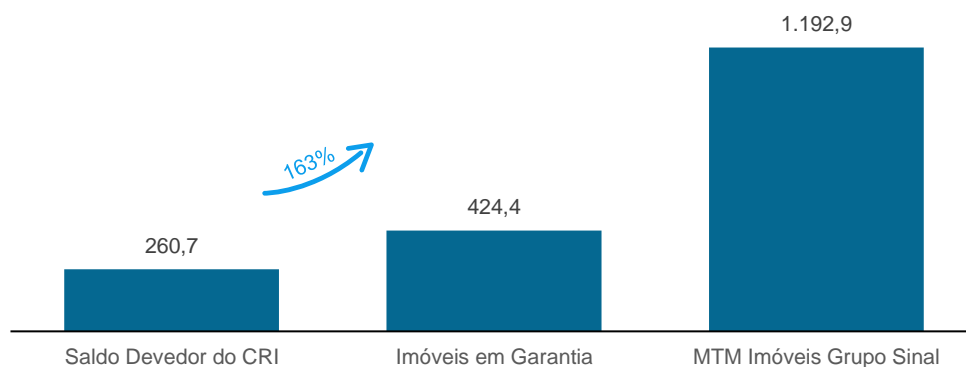
Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Locados, sendo certo que o valor de mercado deverá representar, pelo menos, 160% do saldo devedor

#### 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 SEB

Devedor	Grupo SEB	Tipo	Educacional
% PL	6,6%	Prazo Médio	3,4 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)

Cobrigação – Caso ocorra a rescisão do locatário, o cedente deverá recomprar os créditos.

### Sobre o Empreendimento

Imóvel	Sartre Educacional	
Localização	Rua Reitor Macedo Costa - Itaigara, 108 Salvador/Bahia	
Contrato	Típico	
Locatário	Sartre Educacional (Grupo SEB)	
Prazo	Dezembro/2031	
Área Construída	7.830 m <sup>2</sup>	
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

### CRI Lote 5 II

Devedor	Lote 5 Desen. Imobiliário	Tipo	Loteamento
% PL	7,4%	Prazo Médio	4,2 anos
Vencimento	Ago/31	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	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

### Multitrans

Devedor	Multitrans	Tipo	Logística
% PL	5,0%	Prazo Médio	3,8 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 Luis/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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	
Capacidade	120.000 tons de capacidade estática de armazenagem	
Atendimento	Atende regiões do Pará e do Mato Grosso do Norte	

## Portfólio

### CRI Wimo II

Devedor	Pulverizado	Tipo	<i>Home Equity</i>
% PL	4,2% (Sr.) 2,7% (Mez.)	Prazo Médio	5,3 anos (Sr.) 4,6 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).

#### Crítérios de Elegibilidade

Crítérios	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

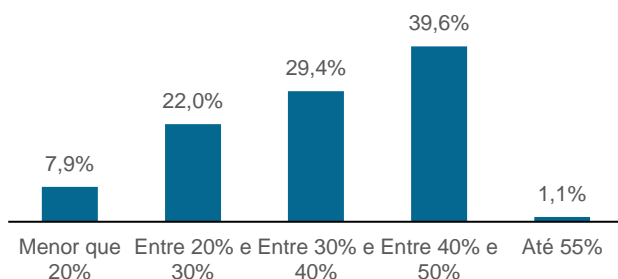
# Portfólio

## CRI Wimo II

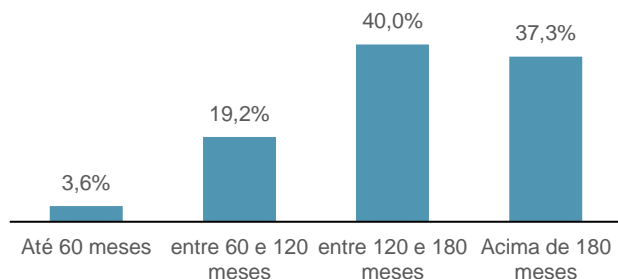
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	4,2% (Sr.) 2,7% (Mez.)	Prazo Médio	5,3 anos (Sr.) 4,6 anos (Mez.)
Vencimento	Jun/36 (Sr.)   Jul/36 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	21H0001650 / 21H0001651

### Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

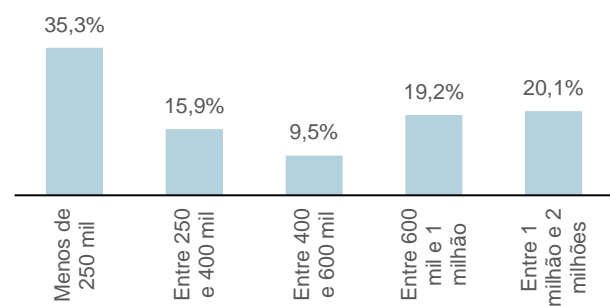
Concentração por Faixa de LTV



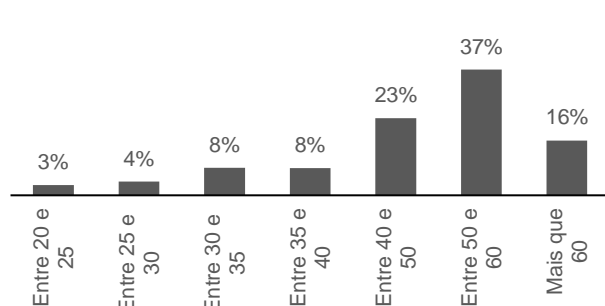
Concentração por Prazo (meses)



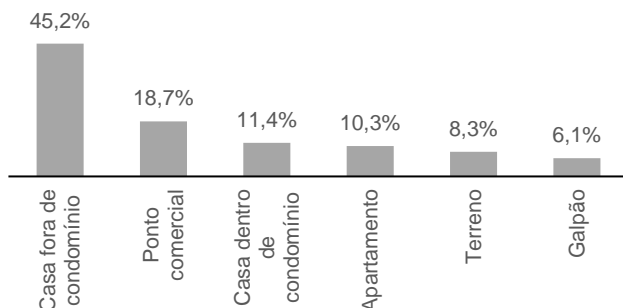
Concentração por Saldo Devedor



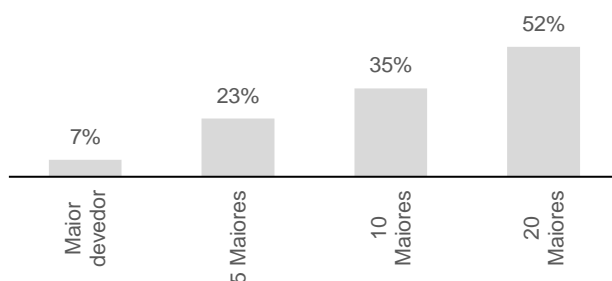
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Wimo V

Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	2,0% (Mez. I) 3,3% (Sr. II) 1,7% (Mez. II)	Prazo Médio	4,7 anos (Mez. I) 5,5 anos (Sr. II) 4,9 anos (Mez. II)
Vencimento	Mai/37 (Mez. I) Out/37 (Sr. II) Out/37 (Mez. II)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00% (Mez. I) IPCA + 9,00% (Sr. II) IPCA + 12,00% (Mez. II)	Código IF	2210098043 2212046002 2212046003

#### Resumo

A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referentes a uma carteira de 357 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).

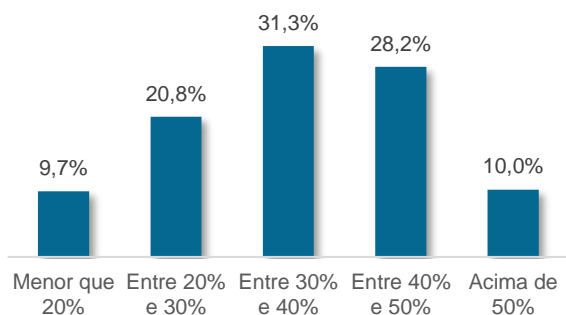
Critérios	Wimo V
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

## Portfólio

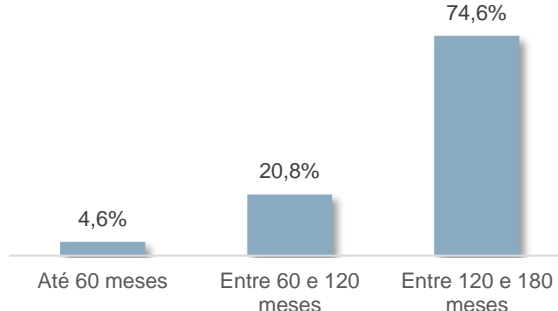
### CRI Wimo V

Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	2,0% (Mez. I) 3,3% (Sr. II) 1,7% (Mez. II)	Prazo Médio	4,7 anos (Mez. I) 5,5 anos (Sr. II) 4,9 anos (Mez. II)
Vencimento	Mai/37 (Mez. I) Out/37 (Sr. II) Out/37 (Mez. II)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00% (Mez. I) IPCA + 9,00% (Sr. II) IPCA + 12,00% (Mez. II)	Código IF	22I0098043 22I2046002 22I2046003

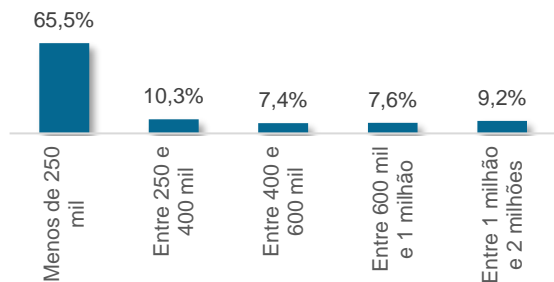
Concentração de Faixa de LTV



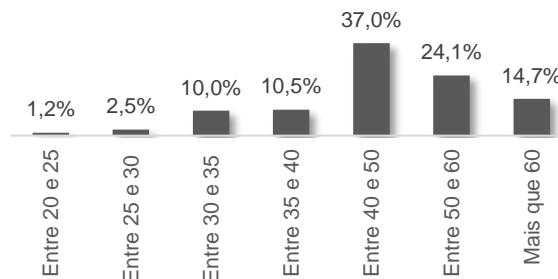
Concentração por prazo remanescente



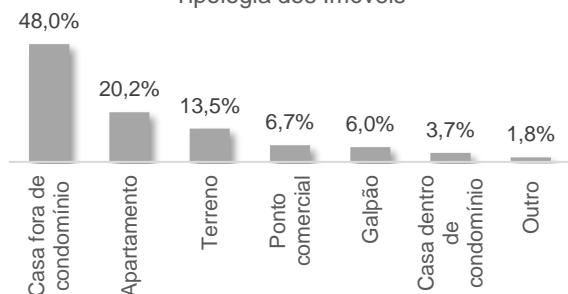
Concentração por Saldo Devedor



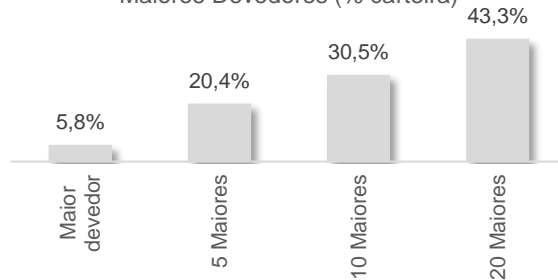
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Porte V

Devedor	Porte Engenharia	Tipo	Residencial
% PL	3,7%	Prazo Médio	3,8 anos
Vencimento	Abr/28	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 10,00%	Código IF	23D1557666

#### Resumo

Financiamento destinado para a conclusão das obras dos empreendimentos Syrah e Almagah pela Porte Engenharia e Urbanismo que ficam localizados no bairro Tatuapé, na zona Leste de São Paulo. A empresa possui um longo histórico de atuação na região e a operação possui uma estrutura robusta de garantias, cuja a razão em relação ao saldo devedor inicial é de 337% e o LTV de 30%.

#### Garantias

- Alienação fiduciária dos imóveis Syrah e Almagah.
- Alienação fiduciária de quotas das SPEs Syrah e Almagah.
- Alienação fiduciária de dois imóveis performados (Ed. Fabergé e Premiere).
- Cessão fiduciária de recebíveis dos empreendimentos Syrah e Almagah.
- Aval da holding e dos acionistas.
- Fundo de obras, liquidez e despesas.

#### Covenants

- (Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente + Créditos Elegíveis) / Saldo Devedor  $\geq$  250%
- Créditos Elegíveis / Saldo devedor  $\geq$  30%

#### Sobre a Porte

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

Desde sua fundação em 1986, atua majoritariamente na região Leste da cidade de São Paulo, onde é reconhecida por construir edifícios de destaque na região e já entregou mais de 48 empreendimentos, quase 3 mil unidades e 62 lajes corporativas.



## Portfólio

### CRI Teriva

Devedor	Teriva Urbanismo S.A.	Tipo	Loteamento
% PL	3,5%	Prazo Médio	3,0 anos
Vencimento	Abr/30	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 3,50%	Código IF	23C2831601

#### Resumo

Os recursos da operação foram destinados a conclusão de obras de dois empreendimentos:

- (i) O Teriva Innovare é um loteamento de alto padrão localizado em Bragança Paulista/SP que possui 336 unidades com lote médio de 512m<sup>2</sup> e VGV de R\$ 113,2 milhões, sendo que 90% do estoque já foi vendido.
- (ii) O Vivejo Atibaia é um loteamento popular localizado em Atibaia/SP que possui 522 unidades com lote médio de 212m<sup>2</sup> e R\$ 84,7 milhões de VGV, sendo que 95% do estoque já foi vendido.

A operação conta com estrutura robusta de garantias que representavam uma razão de 192% em relação ao saldo devedor no momento da emissão.

#### Garantias

Alienação fiduciária de quotas das SPEs detentoras dos empreendimentos.

Cessão fiduciária de recebíveis.

Fiança da Mauá Participações Estruturadas S.A. e dos sócios PJ da Teriva Urbanismo S.A.

#### Covenants

Valor presente dos direitos creditórios / Saldo devedor dos CRIs  $\geq$  140%

Dívida Líquida / EBITDA  $\leq$  3,5x

#### Sobre a empresa

A Teriva Urbanismo S.A. foi fundada em 2014 a partir da união da Toctao Urbanismo (empresa da Mauá Participações Estruturadas S.A.) e mais três empresas: Argon Urbanismo, Petúnia Participações e Gibraltar Participações. Atualmente, a empresa está presente em mais de 8 estados, já entregou 6 empreendimentos e possuem mais 4 em desenvolvimento que somam um VGV de aproximadamente R\$ 700 milhões.



## Portfólio

### CRI VLI

Devedor	Ferrovias Centro-Atlântica <sup>1</sup>	Tipo	Logística
% PL	3,4%	Prazo Médio	1,6 ano
Vencimento	Nov/24	Lastro	CCI <sup>2</sup>
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 - Ferrovias Centro-Atlântica e Salus Empreendimentos

2 - Oriundos do BTS e do Financiamento

## Portfólio

### CRI Wimo I

Devedor	Pulverizado	Tipo	<i>Home Equity</i>
% PL	3,2%	Prazo Médio	5,0 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).

#### Crítérios de Elegibilidade

Crítérios	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

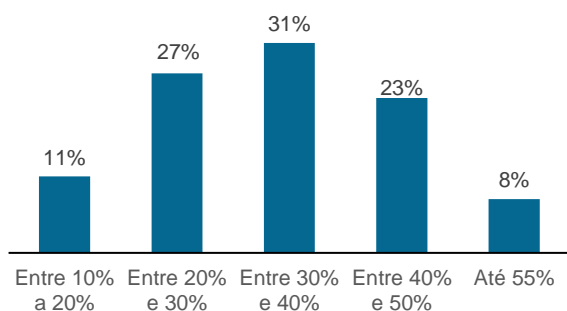
## Portfólio

### CRI Wimo I

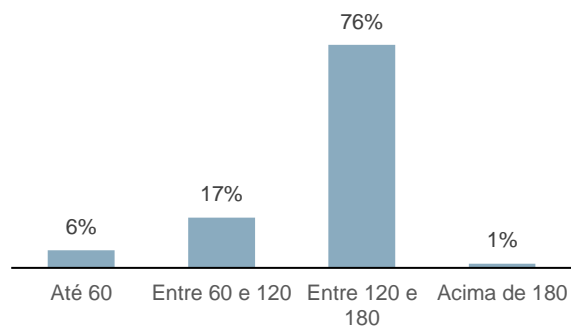
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	3,2%	Prazo Médio	5,0 anos
Vencimento	Jan/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%	Código IF	21D0779652

#### Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

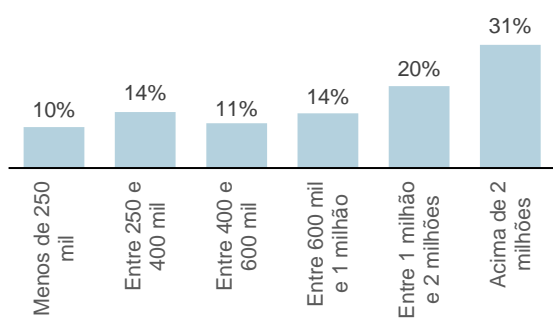
Concentração por Faixa de LTV



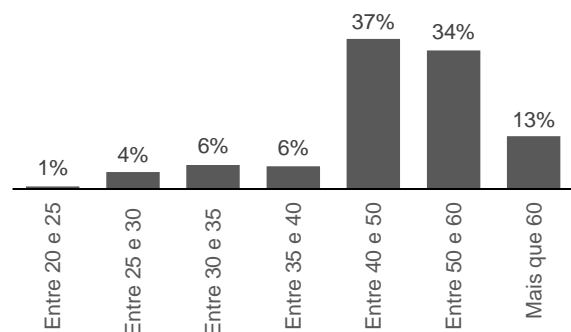
Concentração por Prazo (meses)



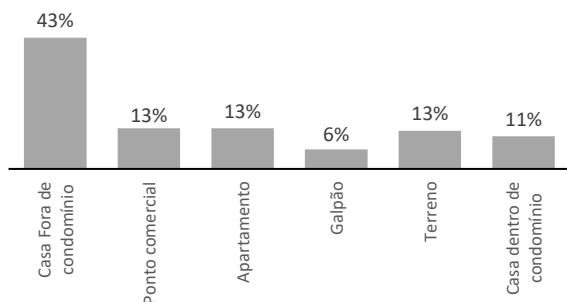
Concentração por Saldo Devedor



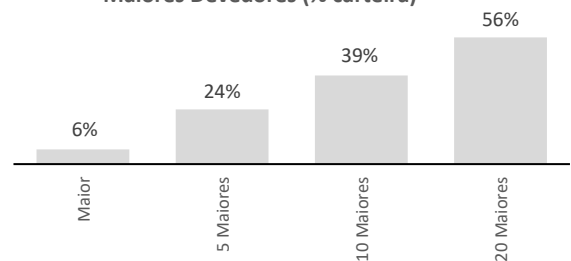
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Dom Medical

Devedor	Dom Medical Center	Tipo	Corporativo
% PL	3,2%	Prazo Médio	2,7 anos
Vencimento	Jun/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50%	Código IF	23F1568486

#### Resumo:

A operação consiste no financiamento da conclusão de obras de um empreendimento de medical centers que conta com uma infraestrutura especializada para atender atividades da área da saúde que está sendo desenvolvendo pela Incorporadora Dom Medical Center SPE Ltda., cujo quadro societário é composto pelas empresas Wust Casaroto, Nastás Empreendimentos e NBC Arquitetura. O imóvel fica localizado em Cascavél/PR, terá mais de 34 mil m<sup>2</sup> de área construída, conta com 159 unidades comercializáveis (consultórios, clínicas e lojas) e um VGV estimado de R\$ 150 milhões, sendo que cerca de 47% do VGV estimado já foi vendido. No momento da emissão, a razão de garantia da operação era de 218%.

#### Garantias:

Alienação fiduciária do terreno do empreendimento alvo;  
 Alienação fiduciária de quotas da Incorporadora Dom Medical Center SPE Ltda;  
 Alienação fiduciária de outros três empreendimentos em desenvolvimento;  
 Cessão fiduciária de recebíveis atrelados às vendas das unidades;  
 Aval dos sócios (PF e PJ);  
 Fundo de reserva, despesas e obras.

#### Sobre a empresa:

Fundada em 2001, a Wust Casarotto atua como consultora e incorporadora no Paraná desenvolvendo empreendimentos residenciais e comerciais. A companhia, desde o seu início, já entregou mais de 1600 unidades distribuídas em 49 obras concluídas e apresenta cerca de R\$ 1,2 bilhão em VGV lançado. Já a NBC Arquitetura possui mais de 45 anos de experiência com forte presença no Paraná, sendo que desde seu início já elaborou mais de 1500 projetos de arquitetura e executou 200 mil m<sup>2</sup> de obras.



## Portfólio

### CRI Carvalho Hosken

Devedor	Carvalho Hosken	Tipo	Residencial
% PL	3,0%	Prazo Médio	1,7 anos
Vencimento	Dez/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 5,50% <sup>1</sup>	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 Otly 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 Lote 5 I

Devedor	Lote 5 Desen. Imobiliário	Tipo	Loteamento
% PL	2,9%	Prazo Médio	4,9 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

<p><b>LOTEAMENTO ABERTO</b> Lotes a partir de 125m<sup>2</sup> Cotia – SP</p>  <p><b>COM VIVA</b> Cotia</p> <p>BREVE LANÇAMENTO</p>	<p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b> Lotes a partir de 300m<sup>2</sup> Paulínia – SP</p>  <p><b>LA DOLCE VITA</b></p> <p>PRONTO PARA CONSTRUIR</p>	<p><b>LOTEAMENTO ABERTO</b> Lotes a partir de 175m<sup>2</sup> Piracicaba – SP</p>  <p><b>COM VIVA</b></p> <p>PRONTO PARA CONSTRUIR</p>
<p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b> Lotes a partir de 250m<sup>2</sup> São José dos Campos – SP</p>  <p><b>Vereda dos Campos</b></p> <p>EM OBRAS</p>	<p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b> Lotes a partir de 360m<sup>2</sup> Itu – SP</p>  <p><b>una</b></p> <p>PRONTO PARA CONSTRUIR</p>	<p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b> Lotes a partir de 420m<sup>2</sup> Alphaville / Tamboré – SP</p>  <p><b>ITAHYÉ</b></p> <p>OBRAS CONCLUÍDAS</p>

## Portfólio

### CRI Wimo III - Mezanino

Devedor	Pulverizado	Tipo	<i>Home Equity</i>
% PL	2,6%	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

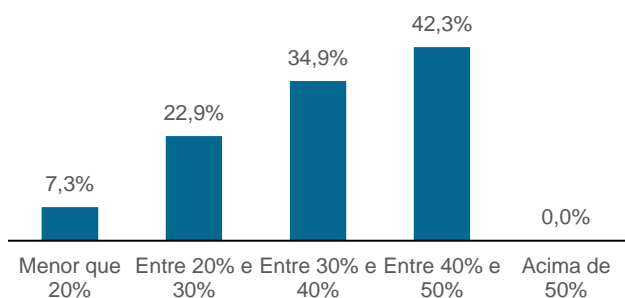
## Portfólio

### CRI Wimo III - Mezanino

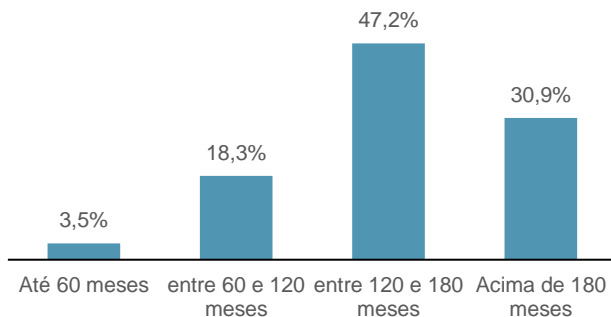
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	2,6%	Prazo Médio	4,8 anos
Vencimento	Set/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	21J0856063

#### Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

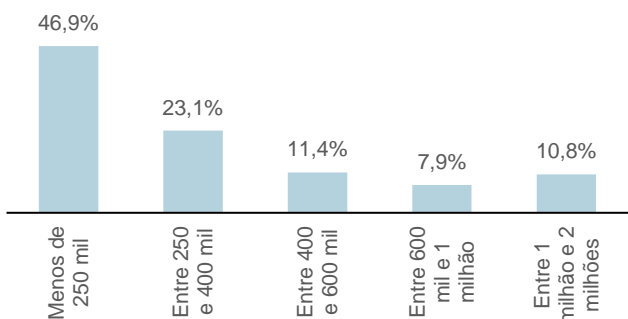
Concentração por Faixa de LTV



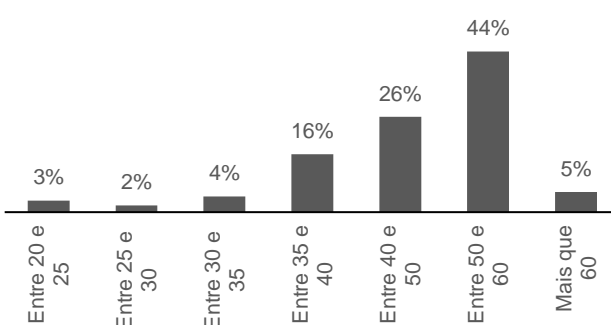
Concentração por Prazo (meses)



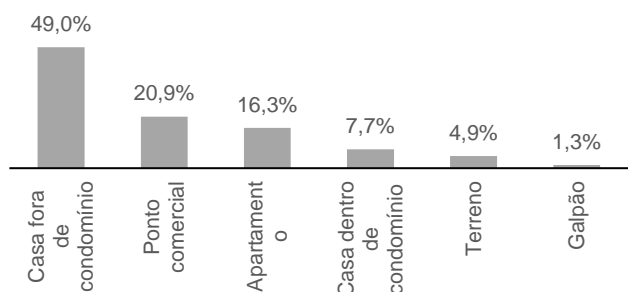
Concentração por Saldo Devedor



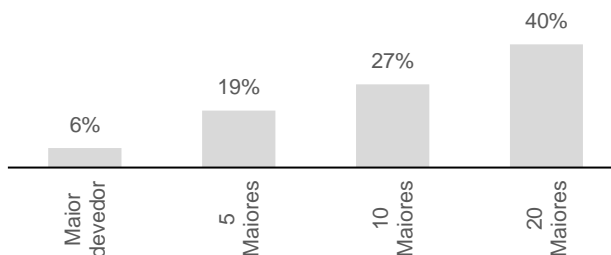
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Cogna Santo André

Devedor	Cogna Educação	Tipo	Educacional
% PL	2,4%	Prazo Médio	2,0 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, 456	
Contrato	Atípico – <i>Sale-Lease Back</i>	
Locatário	Anhanguera Educacional (Grupo Cogna Educação)	
Prazo	Junho/2027	
Área Construída	7.722,00 m <sup>2</sup>	
Estacionamento	631,35 m <sup>2</sup>	
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 Censi Fisa

Devedor	Censi Fisa	Tipo	Residencial
% PL	1,8%	Prazo Médio	0,2 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 <sup>2</sup>	
Tipologia	26 unidades de 218m <sup>2</sup> e 241m <sup>2</sup>	
VG (Valor Geral de Vendas)	R\$ 78 milhões	

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

## Portfólio

### CRI San Remo

Devedor	San Remo	Tipo	Residencial
% PL	1,5%	Prazo Médio	0,9 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, 4.593 - Curitiba/PR	
Área Total	4.534 m <sup>2</sup>	
Tipologia	14 unidades de 263m <sup>2</sup>   Cobertura com 852m <sup>2</sup>	
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 m <sup>2</sup>	
Tipologia	29 unidades de 864 m <sup>2</sup>   Cobertura Duplex	
VGv projet. (Valor Geral de Vendas)	R\$ 476 milhões	
Links Projeto	<a href="http://bwresidence.com.br/">http://bwresidence.com.br/</a> <a href="http://www.palazzolumini.com.br/palazzo-lumini">http://www.palazzolumini.com.br/palazzo-lumini</a>	

## Portfólio

### CRI Outlet

Devedor	Pulverizado	Tipo	Varejo
% PL	1,4%	Prazo Médio	2,6 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 m<sup>2</sup> e 5,0 mil m<sup>2</sup> de área locável. Líder em vendas por m<sup>2</sup>, 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 New Village

Devedor	WB Construtora	Tipo	Residencial
% PL	1,4%	Prazo Médio	5,4 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 59.986m<sup>2</sup>, com 184 casas na 1<sup>o</sup> etapa (100% vendidas) e 137 casas na 2<sup>o</sup> etapa (95,6% vendidos até a emissão desta operação). A operação tem risco pulverizado pelos contratos de compra e venda das casas entregues na 1<sup>o</sup> 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 <sup>2</sup>	
1 <sup>o</sup> Etapa	173 casas de 2 quartos e 11 casas de 3 quartos	
2 <sup>o</sup> Etapa	137 casas (Previsão de entrega Out/21)	
Características	Residencial possui 1.400m <sup>2</sup> 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	1,3%	Prazo Médio	0,5 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 m <sup>2</sup>	
Tipologia	65 casas 152m <sup>2</sup>   18 casas 214m <sup>2</sup>	
VGV (Valor Geral de Vendas) Estimado	R\$ 67,9 milhões	

## Portfólio

### CRI Conx

Devedor	Ceiry Imirim Empre. Imob.	Tipo	Residencial
% PL	1,1%	Prazo Médio	1,2 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 m<sup>2</sup> construídos. A construtora foi reconhecida em 1º Lugar na Categoria “Minha Casa Minha Vida” em São Paulo.

### Sobre o Empreendimento

<b>Imóvel</b>	NeoConx Imirim	
<b>Localização</b>	Avenida Imirim, 702 - São Paulo/ SP	
<b>Descrição</b>	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%.	
<b>Área do Terreno</b>	2.298,31 m <sup>2</sup>	
<b>Tipologia</b>	Residencial de 35 a 45m <sup>2</sup>	
<b>Apartamentos</b>	262 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 FIs  
<https://www.sunoo.com.br/noticias/colunas/solzki/projecao-de-ipca-negativo-em-julho-e-os-impactos-nos-fis/>
- 07/06/2022 – O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários  
<https://www.sunoo.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=ys8ktQVtJyg&ab\\_channel=EuQueroInvestir](https://www.youtube.com/watch?v=ys8ktQVtJyg&ab_channel=EuQueroInvestir)
- 07/04/2022 – Conhecendo a Galapagos Capital (Prof. Felipe Ribeiro)  
[https://www.youtube.com/watch?v=eHuYXiKgFY8&ab\\_channel=ProfFelipeRibeiro](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/lqYJut\\_eRn0](https://youtu.be/lqYJut_eRn0)
- 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](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\\_brzrtRg&ab\\_channel=VaiPelosFundos](https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzrtRg&ab_channel=VaiPelosFundos)
- 08/06/2021 – Live com Rodrigo Colombo (Canal Rodrigo Colombo)  
[https://www.youtube.com/watch?v=fSjYoh0xg\\_M&ab\\_channel=RodrigoColomboRodrigoColombo](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/CO1MaF6Faz5/>
- 03/05/2021 – Live com Daniel Caleira (Mogno Capital & Canal FIs)  
[https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab\\_channel=FIs](https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab_channel=FIs)
- 29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)  
[https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmG1j44&ab\\_channel=FIIFACIL](https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmG1j44&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=ibKlIaxmh0E&ab\\_channel=FelipeRibeiro](https://www.youtube.com/watch?v=ibKlIaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro)
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter  
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBvpoPyBIA&feature=youtu.be>

## Reportagens

- 03/10/2022 – “Tributação de dividendos e juros: o que muda para os FIs em caso de vitória de Lula ou Bolsonaro?”  
<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/tributacao-de-dividendos-e-juros-o-que-muda-para-os-fis-em-caso-de-vitoria-de-lula-ou-bolsonaro/>
- 26/08/2022 – “Deflação impulsiona alta de fundos imobiliários (FIs).”  
<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.sunoo.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.sunoo.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 conseqüentemente, 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.galapagoscapital.com/>

Contato RI Galagos Capital: [ri-asset@galapagoscapital.com](mailto:ri-asset@galapagoscapital.com)

Contato RI BTG Pactual: [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto: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.

