

# 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\$ 136.025.936,61

**Patrimônio Líquido por cota<sup>2</sup>:**

R\$ 93,56

**R\$ 0,95**

Rendimento por cota distribuído em novembro/23 referente ao resultado do mês de outubro/23

**12,98%**

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

**5.013**

Número de cotistas<sup>4</sup>

**R\$ 87,89**

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.

4 - Considerando o evento de conversão de cotas do GCF11.

## 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, em abril de 2021, o prospecto do Fundo, conforme previsto no regulamento.

Os rendimentos distribuídos pelo fundo, referentes ao resultado do mês de outubro, foram de **R\$ 0,95 por cota**, resultando em um **dividend yield** anualizado de **12,97% a.a.** considerando o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 87,89. Vale ressaltar que o resultado do fundo segue sendo impactado pelo baixo nível do IPCA.

Considerando as características da carteira de CRIs investida pelo GCRI, o preço de mercado das cotas do Fundo no fechamento do mês reflete uma taxa média de **IPCA + 14,22% 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 +) |
|-----------------|---------------------|
| 84,00           | 16,08%              |
| 85,00           | 15,60%              |
| 86,00           | 15,12%              |
| 87,00           | 14,65%              |
| 88,00           | 14,17%              |
| 89,00           | 13,69%              |
| 90,00           | 13,21%              |

Em outubro, a variação do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) foi de 0,24%. Com isso, o índice acumula um avanço de 4,82% nos últimos 12 meses e 3,75% em 2023. No relatório Focus de 24/11, a expectativa divulgada é que o índice atinja 4,53% ao fim de 2023, o que implicaria uma variação média mensal de 0,38% nos próximos dois meses.

Na reunião do Copom ocorrida no início de novembro, o Banco Central mateve o ritmo de corte na taxa Selic em 0,50%, reduzindo a taxa básica de juros de 12,75% para 12,25%. O comunicado manteve a avaliação otimista em relação ao cenário inflacionário, com expectativa de arrefecimento da atividade econômica nos próximos trimestres. Além disso, alertou sobre as incertezas do cenário internacional desafiador e a importância do cumprimento da meta primária definida para 2024. Diante disso, a expectativa é que o Banco Central continue com o corte de 0,50% na próxima reunião e, caso o cenário se concretize, a taxa Selic encerrará o ano em 11,75%.

Durante o mês, continuamos a reduzir a posição no FII CPSH11 com ganho de capital, além do aumento da posição do CRI Censi Fisa II (IPCA + 20,00% a.a.) no valor de R\$ 1,75 milhão. Dessa forma, a carteira do fundo encerrou o mês alocada em 30 operações com exposição média de 87,3% a IPCA + 9,91% a.a., 6,6% a CDI + 4,89% a.a. e 6,1% a IGPM + 7,31% a.a.

## Atualização CRIs Wimo

Dando continuidade à atualização de crédito dos CRIs Wimo iniciada no relatório do mês de Junho, onde foi detalhada toda a tese dos CRIs investidos pelo GCRI11 ([acesse aqui o relatório de Junho](#)). No relatório deste mês, apresentamos uma atualização da evolução de cada uma das séries.

Um dos pontos importantes para avaliar a saúde financeira de uma operação pulverizada, é observar se o fluxo de pagamentos dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI é suficiente para cobrir os pagamentos de juros, amortização programada e, caso existam recursos excedentes, a amortização extraordinária dos CRIs.

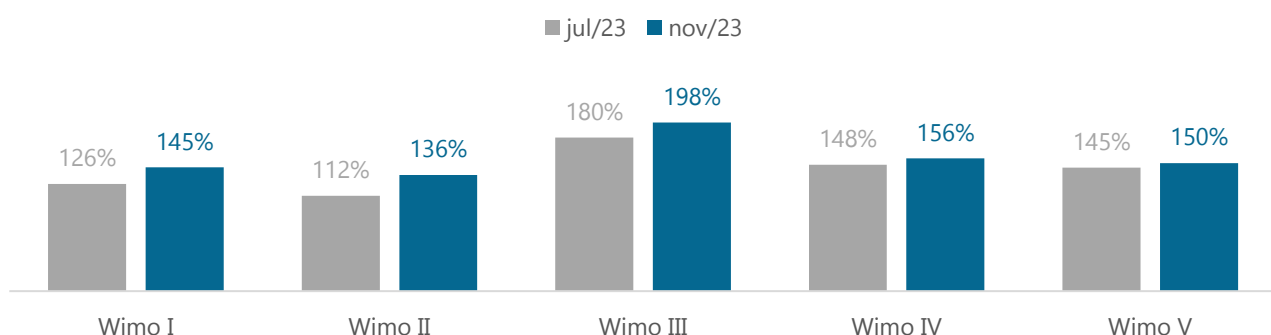
Abaixo apresentamos os pagamentos dos CRIs sênior de cada uma das séries dos CRIs nos eventos mensais de julho a novembro:

| CRI      | Pagamento de Juros Total do Período | % de Amortização Programada para o Período <sup>1</sup> | % Efetivamente Amortizado no Período <sup>1</sup> |
|----------|-------------------------------------|---|---|
| Wimo I   | Sim                                 | 2,7%  | 14,3%   |
| Wimo II  | Sim                                 | 2,3%  | 9,2%  |
| Wimo III | Sim                                 | 1,9%  | 12,5%   |
| Wimo IV  | Sim                                 | 1,9%  | 8,9%  |
| Wimo V   | Sim                                 | 3,1%  | 6,2%  |

Adicionalmente, atualizamos os índices de cobertura apresentados nos relatórios anteriores:

| CRI      | Saldo devedor CRI sênior <sup>2</sup> | Saldo devedor CRI Mezanino <sup>2</sup> | Valor total dos créditos que compõe a carteira <sup>3</sup> | Valor presente dos crédito adimplentes <sup>4</sup> | Índice de Cobertura 1 Série Sênior <sup>5</sup> | Índice de Cobertura 2 Série Sênior <sup>6</sup> |
|----------|---------------------------------------|---|---|---|---|---|
| Wimo I   | 13.422.388                            | N/A                                     | 19.428.501  | 19.498.223  | 145%  | 145%  |
| Wimo II  | 17.318.609                            | 3.760.919                               | 28.930.268  | 23.633.457  | 167%  | 136%  |
| Wimo III | 14.176.284                            | 3.807.615                               | 26.295.628  | 28.041.394  | 185%  | 198%  |
| Wimo IV  | 19.230.948                            | 2.759.894                               | 28.433.064  | 29.979.235  | 148%  | 156%  |
| Wimo V   | 38.025.670                            | 5.038.856                               | 49.292.442  | 57.169.372  | 130%  | 150%  |

Vale destacar que os índices de cobertura continuam melhorando desde o mês de julho por conta da redução do nível de inadimplência e pagamento de amortizações extraordinárias no período. Abaixo, destacamos a comparação da evolução do Índice de Cobertura 2 de cada emissão do CRI:



1 – Valor total amortizado nos meses de julho a novembro de 2023 divididos pelo valor nominal unitário dos CRIs no dia 25/07/2023 antes do evento de amortização do mês.

2 - Saldo do dia 25/11, após os eventos de juros e amortização de novembro, realizados com caixa já recebidos dos créditos (que não compõe o saldo devedor atual dos créditos).

3 - Saldo devedor da carteira em novembro/2023.

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

5 - Saldo devedor total dos créditos que compõe a carteira dividido pelo saldo devedor dos CRI sênior.

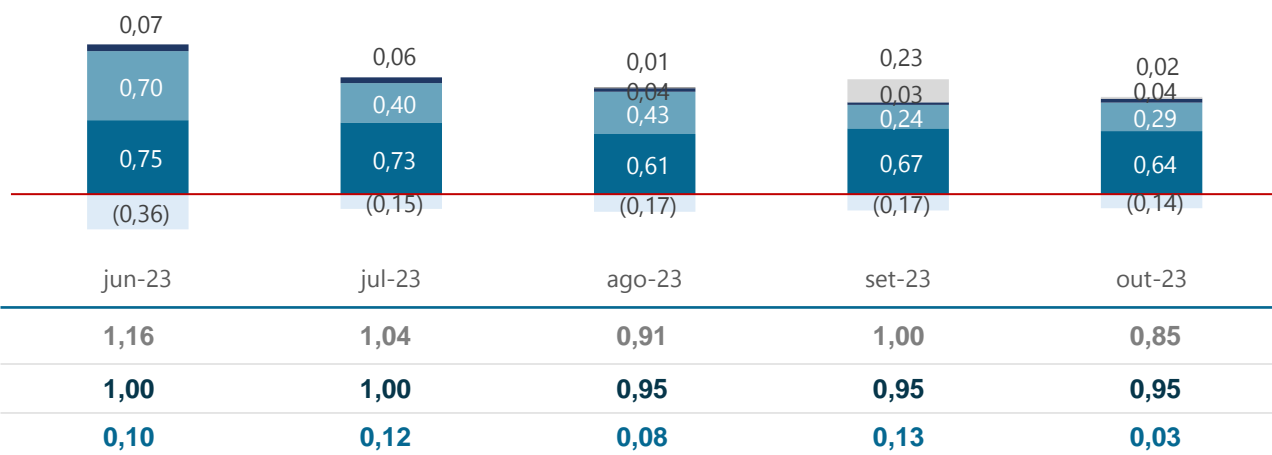
6 - Valor presente das parcelas dos créditos que estão em dia ou com atraso de até 90 dias, pela taxa do CRI sênior, dividido pelo saldo devedor dos CRI sênior.

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

| DRE Caixa                                  | ago-23           | set-23           | out-23           | 2023               | LTM                |
|--|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas de CRI</b>                     | <b>1.571.714</b> | <b>1.700.986</b> | <b>1.440.445</b> | <b>15.505.608</b>  | <b>18.494.474</b>  |
| Juros                                      | 892.315          | 969.842          | 934.410          | 9.261.373          | 11.310.704         |
| Correção Monetária                         | 623.615          | 348.824          | 420.946          | 5.847.228          | 6.752.542          |
| Renda Fixa                                 | 52.796           | 42.032           | 56.794           | 412.597            | 446.817            |
| Ganho de Capital - CRIs                    | (8.813)          | -                | -                | (29.543)           | (29.543)           |
| Rendimentos - FIIs                         | 11.801           | -                | 2.152            | 13.953             | 13.953             |
| Ganho de Capital - FIIs                    | -                | 340.288          | 26.143           | 366.431            | 366.431            |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | <b>(250.959)</b> | <b>(241.151)</b> | <b>(208.491)</b> | <b>(2.369.568)</b> | <b>(2.792.669)</b> |
| Taxa de Gestão                             | (92.980)         | (91.497)         | (90.473)         | (817.757)          | (966.156)          |
| Taxa de Administração                      | (29.056)         | (28.593)         | (28.273)         | (275.435)          | (328.085)          |
| Taxa de Performance                        | -                | -                | -                | (208.219)          | (208.219)          |
| Taxas Regulatórias                         | (2.724)          | (2.724)          | (2.724)          | (27.233)           | (32.497)           |
| Auditoria                                  | -                | (21.000)         | -                | (48.800)           | (62.900)           |
| Despesa Compromissada                      | (87.129)         | (75.520)         | (65.866)         | (779.990)          | (937.538)          |
| Formador de Mercado                        | (35.418)         | (17.709)         | (17.709)         | (177.089)          | (212.507)          |
| Outros                                     | (3.652)          | (4.107)          | (3.447)          | (35.045)           | (44.767)           |
| Resultado                                  | 1.320.755        | 1.459.836        | 1.231.954        | 13.502.471         | 16.068.236         |
| Quantidade de Cotas                        | 1.453.859        | 1.453.859        | 1.453.859        | 1.453.859          | 1.453.859          |
| <b>Resultado/Cota<sup>2</sup></b>          | <b>0,91</b>      | <b>1,00</b>      | <b>0,85</b>      | <b>10,50</b>       | <b>12,65</b>       |
| Rendimento <sup>2</sup>                    | 1.381.166        | 1.381.166        | 1.381.166        | 13.337.492         | 15.957.230         |
| Quantidade de Cotas <sup>2</sup>           | 1.453.859        | 1.453.859        | 1.453.859        | 1.453.859          | 1.453.859          |
| <b>Rendimento/Cota</b>                     | <b>0,95</b>      | <b>0,95</b>      | <b>0,95</b>      | <b>10,35</b>       | <b>12,55</b>       |
| <b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>3</sup></b> | <b>11,4%</b>     | <b>11,4%</b>     | <b>11,4%</b>     | <b>12,4%</b>       | <b>12,6%</b>       |
| Resultado Acumulado                        | 0,08             | 0,13             | 0,03             | -                  | -                  |

### Composição do Rendimento Mensal (R\$/cota)

■ Juros ■ Correção monetária ■ Renda fixa ■ Ganho de Capital - CRIs ■ Despesas Operacionais ■ Rendimentos - FIIs ■ Ganho de Capital - FIIs



### 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.

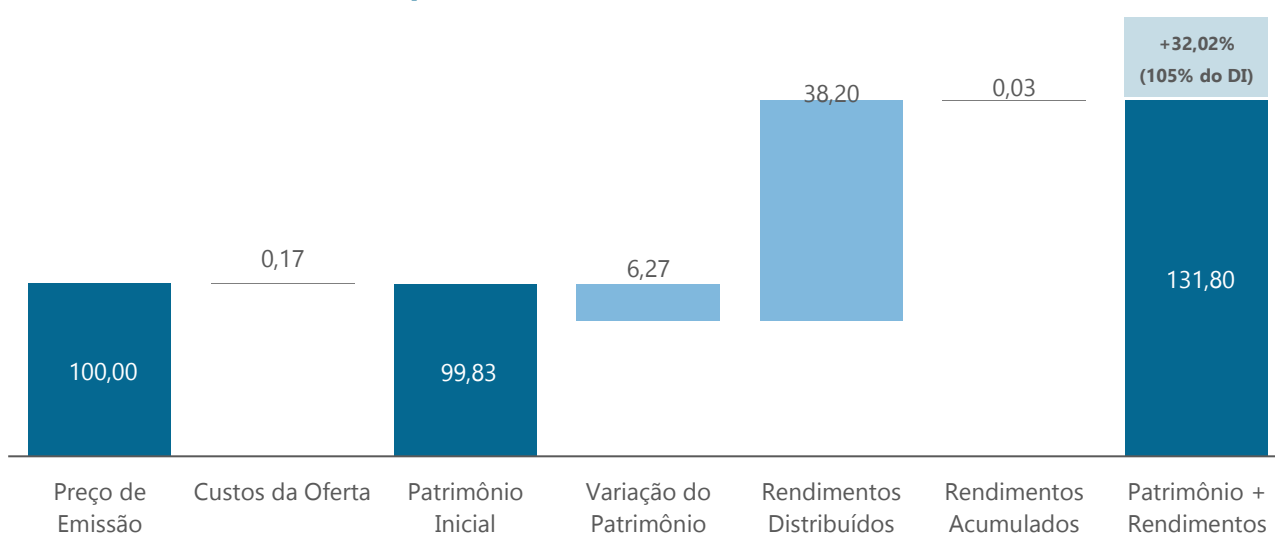
## Performance

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 32,02% sobre o patrimônio inicial, descontados os custos de emissão (R\$ 99,83 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 30,35%, o IFIX apresentou performance de 14,28% e o IMAB-5 de 25,64% no mesmo período.

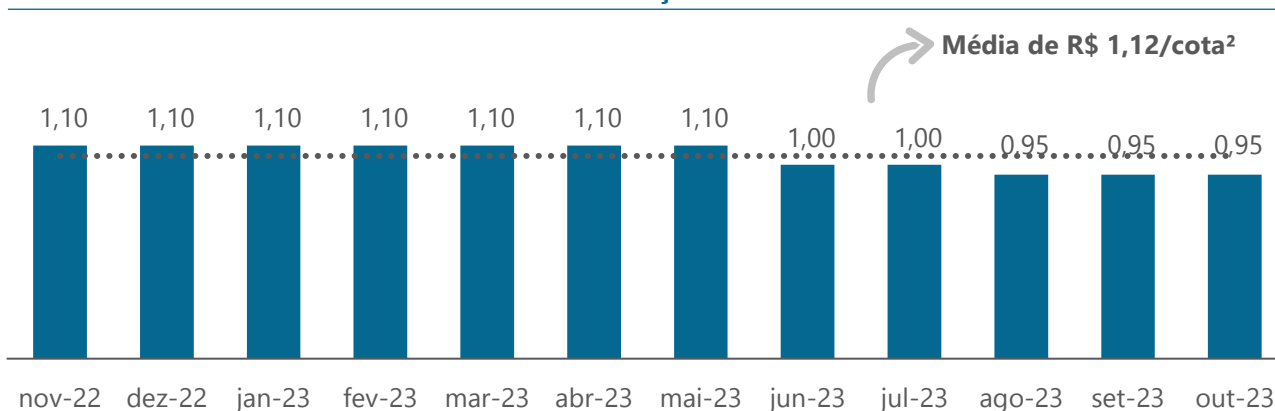
No dia 14/11, foi anunciado o pagamento de rendimentos no valor de R\$ 0,95 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 11,40% considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 0,85/cota e o fundo possuía R\$ 0,13/cota de resultado acumulado dos meses anteriores, desta forma, após a distribuição o Fundo possui R\$ 0,03/cota de reserva de resultado.

Na data base deste relatório, o fundo não possuía performance provisionada em seu patrimônio líquido.

### Composição da Performance Acumulada



### Histórico de Distribuição de Rendimentos



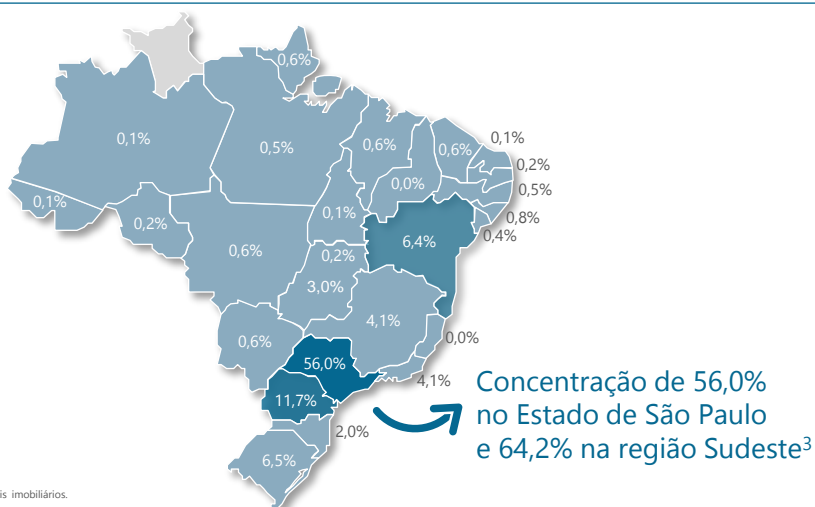
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;  
 2 - Média dos rendimentos distribuídos desde o início do fundo.

# Carteira Consolidada

Planilha de Fundamentos

| Código       | Ativo           | Indexador | Taxa   | Taxa MTM | MTM (R\$)          | % PL                     | Duration (anos) | Setor       | Vencimento | LTV <sup>1</sup> |
|--------------|-----------------|-----------|--------|----------|--------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|------------------|
| 21E0466562   | Seed II         | IPCA      | 11,80% | 15,74%   | 19.089.500         | 14,0%                    | 1,4             | Residencial | mai/25     | 50%              |
| 20K0866670   | Sinal           | IPCA      | 7,00%  | 8,09%    | 9.852.536          | 7,2%                     | 4,0             | Corporativo | dez/32     | 61%              |
| 22B0914263   | Wimo IV         | IPCA      | 7,50%  | 9,24%    | 8.398.585          | 6,2%                     | 5,2             | Home Equity | jan/27     | 35%              |
| 20L0871127   | SEB             | IGPM      | 7,31%  | 11,52%   | 8.253.253          | 6,1%                     | 3,2             | Educacional | jan/31     | 53%              |
| 21H0891311   | Lote 5 II/2     | IPCA      | 12,00% | 12,77%   | 7.963.740          | 5,9%                     | 3,8             | Loteamento  | ago/31     | 77%              |
| 22B0945202   | Multitrans      | IPCA      | 9,50%  | 10,13%   | 7.444.094          | 5,5%                     | 3,6             | Logístico   | mar/32     | 63%              |
| 23D1557666   | Porte V         | IPCA      | 10,00% | 10,35%   | 4.985.521          | 3,7%                     | 3,6             | Residencial | abr/28     | 30%              |
| 17C0868823   | VLI             | IPCA      | 5,82%  | 7,65%    | 4.876.508          | 3,6%                     | 1,0             | Logístico   | nov/24     | -                |
| 21H0001650   | Wimo II         | IPCA      | 7,00%  | 9,13%    | 4.850.896          | 3,6%                     | 4,9             | Home Equity | jun/36     | 34%              |
| 23C2831601   | Teriva          | CDI       | 4,36%  | 3,50%    | 4.806.174          | 3,5%                     | 2,8             | Loteamento  | abr/30     | 52%              |
| 22I2046002   | Wimo V II Sr    | IPCA      | 9,00%  | 9,26%    | 4.715.396          | 3,5%                     | 5,3             | Home Equity | out/37     | 35%              |
| 23F1568486   | Dom Medical     | IPCA      | 9,50%  | 10,01%   | 4.251.297          | 3,1%                     | 2,4             | Corporativo | jun/26     | 46%              |
| 19K1124486   | CH              | CDI       | 5,50%  | 5,50%    | 4.194.035          | 3,1%                     | 2,8             | Residencial | dez/26     | 54%              |
| 21D0779652   | Wimo I          | IPCA      | 7,50%  | 8,79%    | 3.764.091          | 2,8%                     | 4,7             | Home Equity | jan/36     | 34%              |
| 21E0750441   | Lote 5 I        | IPCA      | 9,00%  | 9,45%    | 3.705.338          | 2,7%                     | 4,8             | Loteamento  | mai/37     | -                |
| 21J0856063   | Wimo III Mez    | IPCA      | 12,00% | 12,82%   | 3.647.373          | 2,7%                     | 4,5             | Home Equity | set/36     | 36%              |
| 21H0001651   | Wimo II Mez     | IPCA      | 12,00% | 13,05%   | 3.569.338          | 2,6%                     | 4,3             | Home Equity | jul/36     | 34%              |
| 21D0453486   | Cogna           | IPCA      | 6,00%  | 8,43%    | 3.101.607          | 2,3%                     | 1,8             | Educacional | jul/27     | 44%              |
| 22B0914280   | Wimo IV Mez     | IPCA      | 12,00% | 12,81%   | 2.679.703          | 2,0%                     | 4,6             | Home Equity | jan/27     | 35%              |
| 22I0098043   | Wimo V          | IPCA      | 12,00% | 12,82%   | 2.617.411          | 1,9%                     | 4,5             | Home Equity | set/37     | 35%              |
| 20F0165468   | Censi Fisa      | IPCA      | 12,00% | 13,19%   | 2.598.820          | 1,9%                     | 0,8             | Residencial | jun/23     | 50%              |
| 22I2046003   | Wimo V II Mez   | IPCA      | 12,00% | 12,80%   | 2.209.039          | 1,6%                     | 4,7             | Home Equity | out/37     | 35%              |
| 21H0891390   | Lote 5 II       | IPCA      | 12,00% | 12,79%   | 2.121.187          | 1,6%                     | 3,8             | Loteamento  | ago/31     | 77%              |
| 23G1477566   | Censi Fisa II/2 | IPCA      | 20,00% | 21,02%   | 2.063.774          | 1,5%                     | 0,8             | Residencial | jul/26     | 50%              |
| 21E0517062   | New Village     | IPCA      | 10,20% | 10,20%   | 1.964.982          | 1,4%                     | 5,4             | Residencial | mai/37     | 66%              |
| 18L1168429   | Outlet          | IPCA      | 6,75%  | 9,94%    | 1.865.966          | 1,4%                     | 2,4             | Varejo      | dez/28     | 34%              |
| 19D1329253   | San Remo        | IPCA      | 9,00%  | 11,04%   | 1.730.905          | 1,3%                     | 1,0             | Residencial | mar/25     | 32%              |
| 20G0754279   | Modena          | IPCA      | 9,00%  | 14,22%   | 1.637.545          | 1,2%                     | 0,8             | Residencial | jul/25     | 61%              |
| 23G1476822   | Censi Fisa II   | IPCA      | 20,00% | 20,93%   | 1.395.155          | 1,0%                     | 0,8             | Residencial | jul/26     | 50%              |
| 20I0905816   | Conx            | IPCA      | 6,00%  | 6,87%    | 1.050.528          | 0,8%                     | 0,9             | Residencial | set/25     | 68%              |
| <b>CRI's</b> |                 |           |        |          | <b>135.404.298</b> | <b>95,1%<sup>2</sup></b> | <b>3,2</b>      |             |            |                  |
| <b>Caixa</b> |                 |           |        |          | <b>6.700.955</b>   | <b>4,7%<sup>2</sup></b>  |                 |             |            |                  |
| <b>FIs</b>   |                 |           |        |          | <b>232.822</b>     | <b>0,2%<sup>2</sup></b>  |                 |             |            |                  |

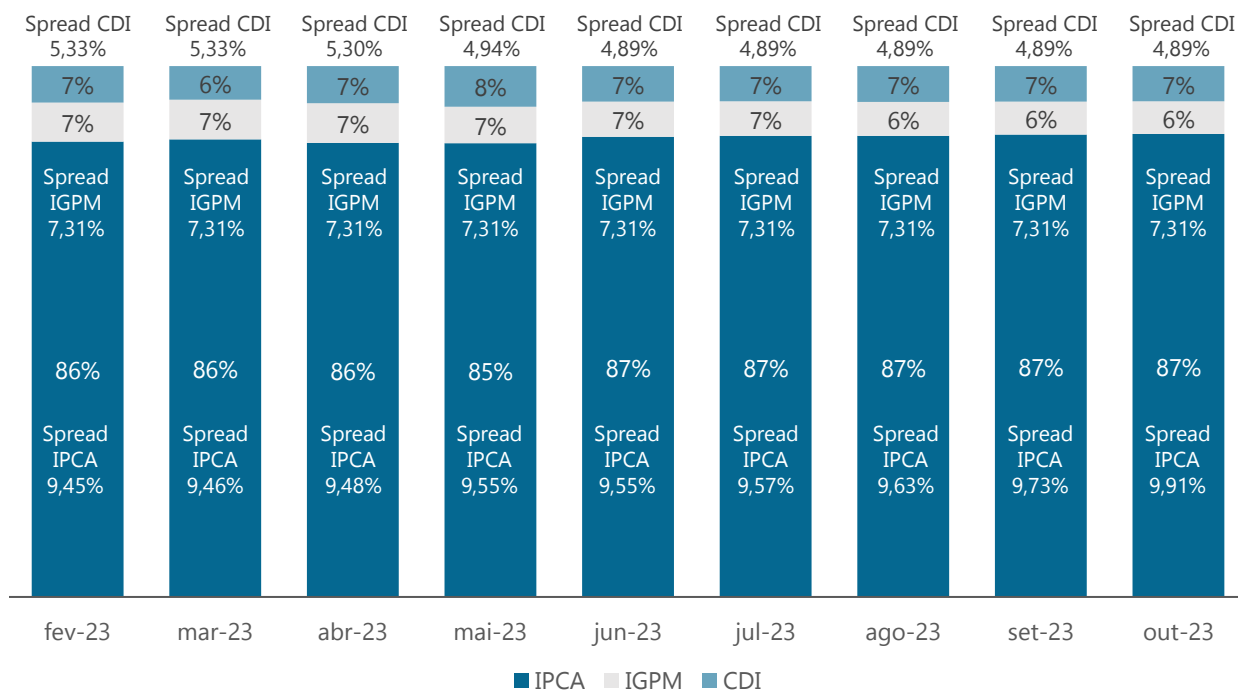
## Diversificação Geográfica



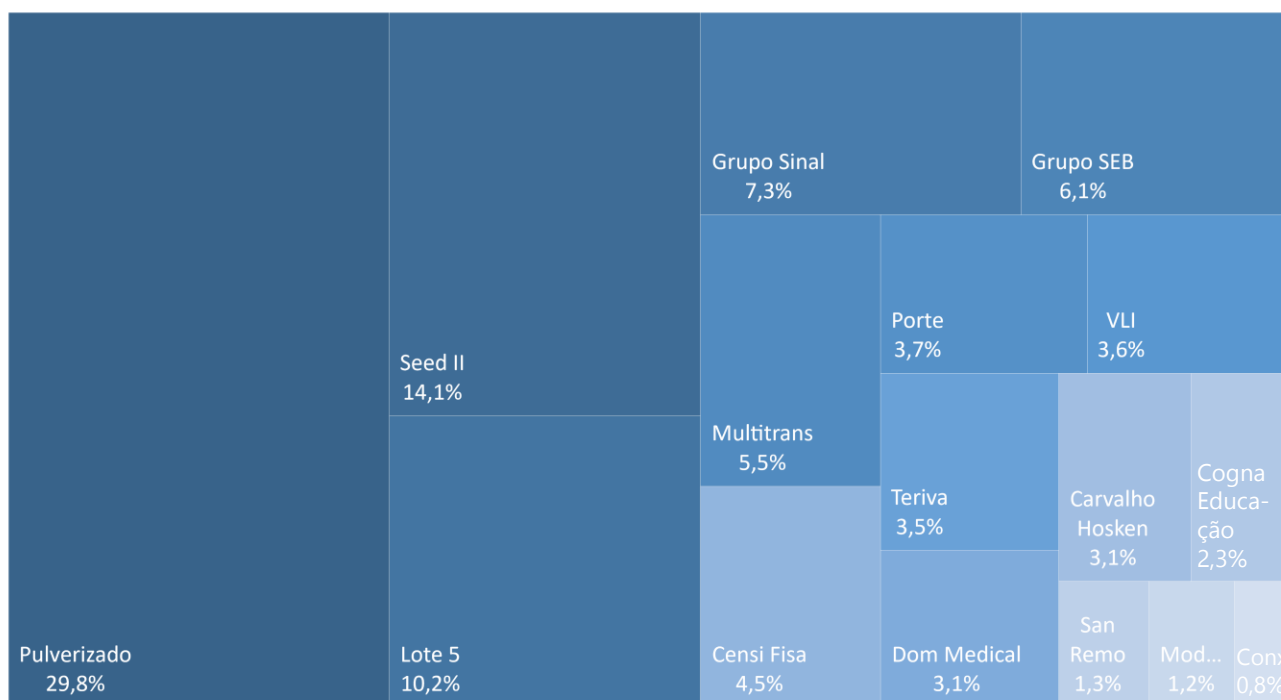
1 - Garantias reais quando aplicável ou LTV média da carteira de recebíveis imobiliários.  
 2 - Percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório.  
 3 - Regiões com 0% no mapa contém exposição menor que 0,05%.

# Carteira de CRIs do Fundo

## Alocação x Spread Médio Histórico



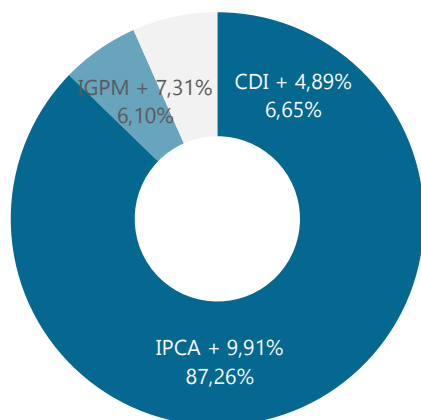
## Exposição por Devedor<sup>1</sup>



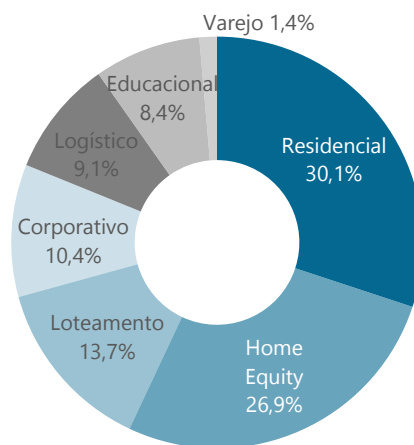
<sup>1</sup> - Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório.

## Carteira de CRIs do Fundo

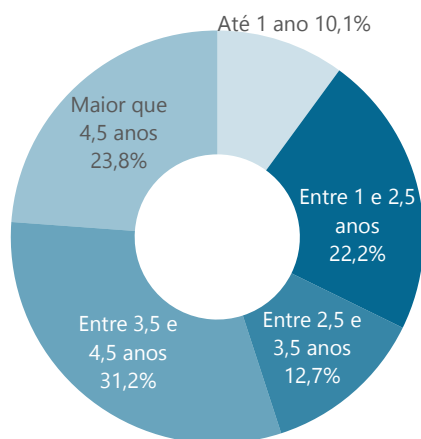
Exposição por Indexador e Spread<sup>1</sup>



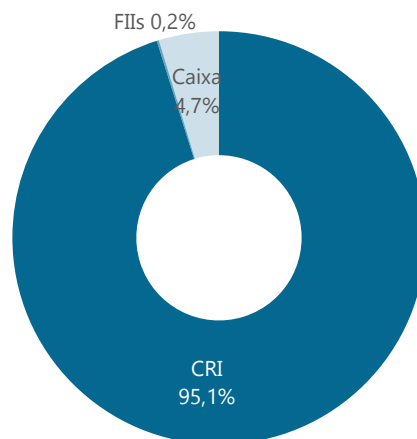
Exposição por Setor<sup>1</sup>



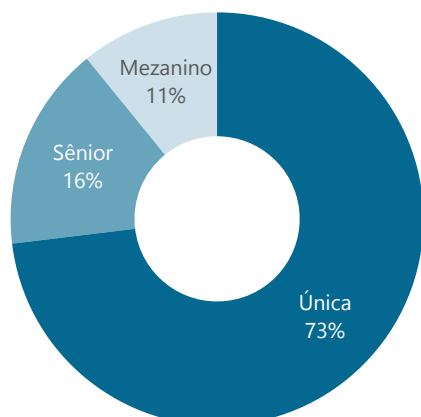
Exposição por Prazo Médio<sup>1</sup>



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



Exposição por Subordinação<sup>1</sup>

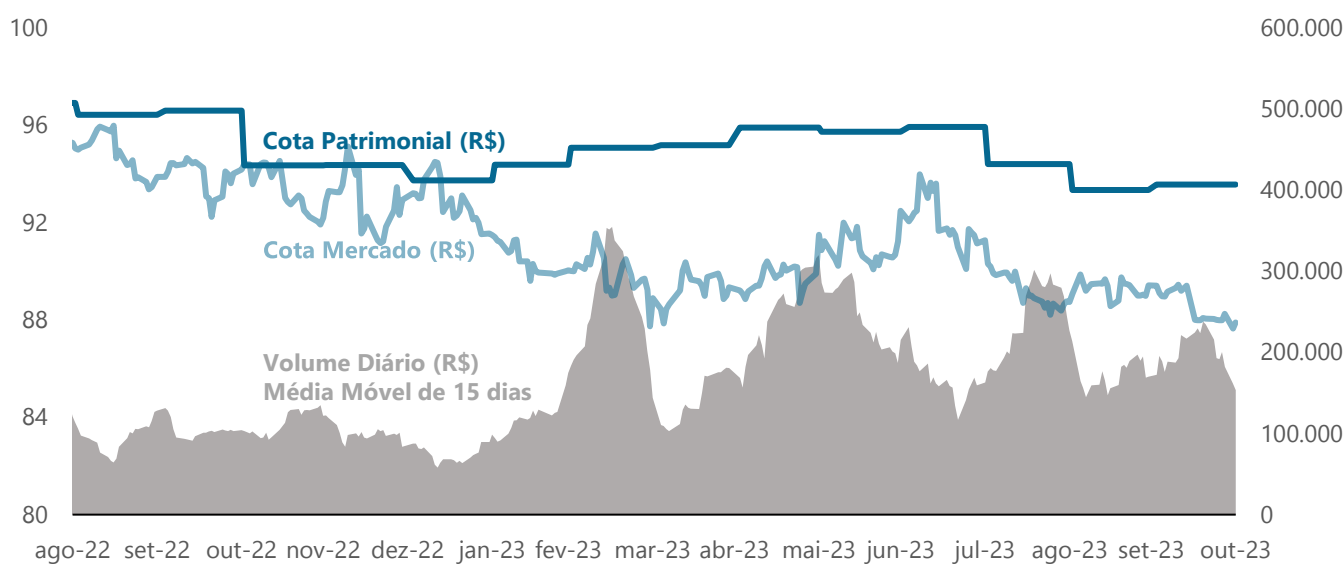


1 - Percentual da carteira de CRIs do Fundo na data base deste relatório;  
2 - Percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório.

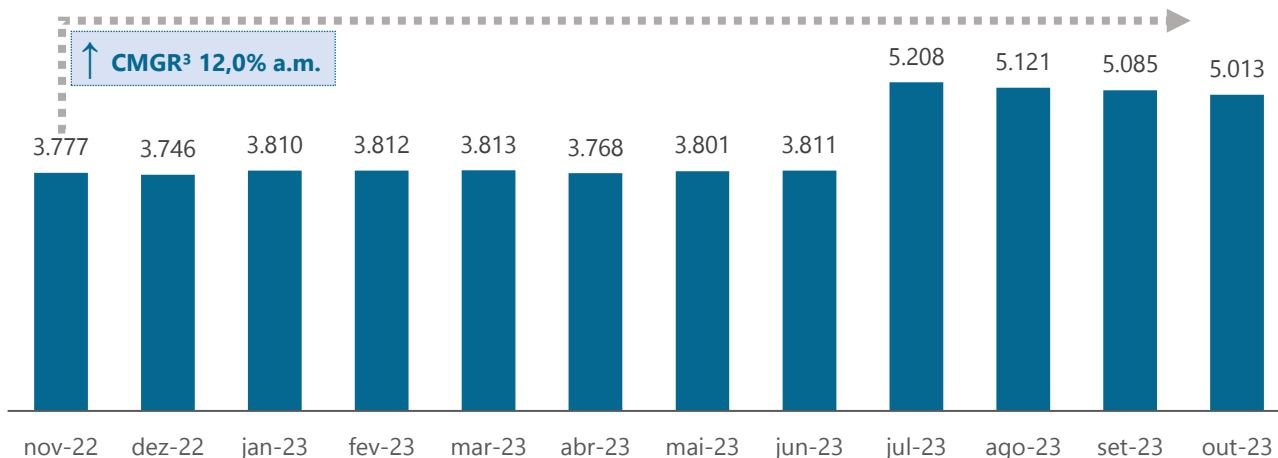
## Negociações e Liquidez na B3<sup>1</sup>

| Negociações                 | jun-23    | jul-23    | ago-23    | set-23    | out-23    |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Volume Negociado (R\$)      | 4.611.068 | 3.085.156 | 5.536.101 | 3.392.262 | 3.928.276 |
| Volume Médio Diário (R\$)   | 219.575   | 146.912   | 240.700   | 169.613   | 187.061   |
| Presença em Pregões         | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| Giro (% Cotas) <sup>2</sup> | 4,0%      | 2,3%      | 4,0%      | 2,6%      | 3,1%      |

### 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;

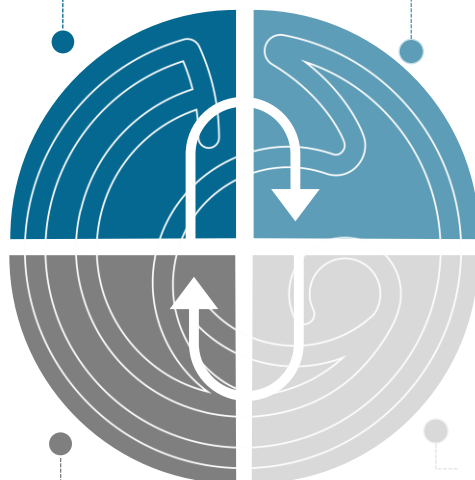
3 - Compound Monthly Growth Rate ou taxa de crescimento mensal composta.

# 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 |
| jun/23                                  | -0,08%       | 0,00%         | jun/23                                  | -1,93%        | 0,00%         | jun/23                                  | 1,02%        | 0,00%         |
| jul/23                                  | 0,12%        | 1,45%         | jul/23                                  | -0,72%        | 0,00%         | jul/23                                  | 1,02%        | 0,00%         |
| <b>ago/23</b>                           | <b>0,23%</b> | <b>69,43%</b> | <b>ago/23</b>                           | <b>-0,14%</b> | <b>6,10%</b>  | ago/23                                  | 1,09%        | 0,00%         |
| set/23                                  | 0,26%        | 16,38%        | set/23                                  | 0,37%         | 0,00%         | set/23                                  | 0,93%        | 0,00%         |
| out/23                                  | 0,24%        | 0,00%         | out/23                                  | 0,50%         | 0,00%         | <b>out/23</b>                           | <b>0,95%</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\$ 0,46/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           | 0,26%         | -   |
| 20K0866670 | Sinal           | IPCA      | M-1           | 0,26%         | -   |
| 21E0466562 | Seed II         | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,14  |
| 23D1557666 | Porte V         | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,03  |
| 21H0891311 | Lote 5 II/2     | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,02  |
| 21H0001651 | Wimo II Mez     | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,01  |
| 20F0165468 | Censi Fisa      | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,01  |
| 23G1476822 | Censi Fisa II   | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,00  |
| 23G1477566 | Censi Fisa II/2 | IPCA      | M-2           | 0,23%         | 0,00  |
| 21H0891390 | Lote 5 II       | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 21J0856063 | Wimo III Mez    | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 22I2046002 | Wimo V II Sr    | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 22B0914280 | Wimo IV Mez     | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 22I0098043 | Wimo V          | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 20G0754279 | Modena          | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 19D1329253 | San Remo        | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 22B0914263 | Wimo IV         | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 21H0001650 | Wimo II         | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 21D0779652 | Wimo I          | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 21E0750441 | Lote 5 I        | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 21D0453486 | Cogna           | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 18L1168429 | Outlet          | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 20I0905816 | Conx            | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 22I2046003 | Wimo V II Mez   | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 23F1568486 | Dom Medical     | IPCA      | M-2           | 0,23%         | -   |
| 21E0517062 | New Village     | IPCA      | M-3           | 0,12%         | 0,09  |
| 17C0868823 | VLI             | IPCA      | (pagto anual) | 0,00%         | 0,36  |
| 20L0871127 | SEB             | IGPM      | M-2           | -0,14%        | (0,19)                                      |
| 19K1124486 | CH              | CDI       | n/a           | 0,95%         | -   |
| 23C2831601 | Teriva          | CDI       | n/a           | 0,95%         | -   |

<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            | 14,1%                | Prazo Médio | 1,5 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            | 6,3% (Sr.)<br>2,0% (Mez.)                  | Prazo Médio | 5,2 anos (Sr.)<br>4,6 anos (Mez.) |
| Vencimento      | Fev/37 (Sr.)   Fev/37 (Mez.)               | Lastro      | CCI                               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 8,00% (Sr.)<br>IPCA + 12,00% (Mez.) | Código IF   | 22B0914263 /<br>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       |

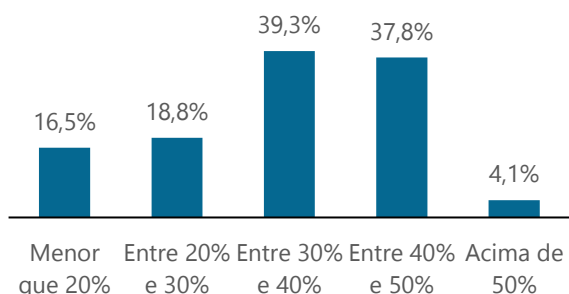
## Portfólio

### CRI Wimo IV

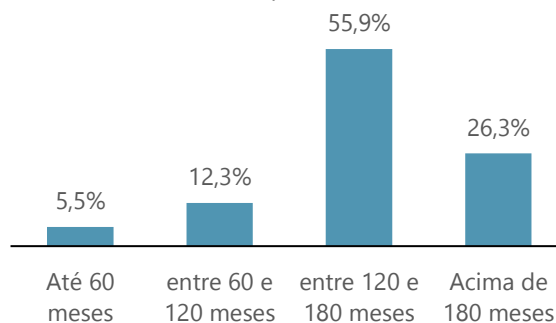
|                 |  |             |                                   |
|-----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Devedor         | Pulverizado                                | Tipo        | Home Equity                       |
| % PL            | 6,3% (Sr.)<br>2,0% (Mez.)                  | Prazo Médio | 5,2 anos (Sr.)<br>4,6 anos (Mez.) |
| Vencimento      | Fev/37 (Sr.)   Fev/37 (Mez.)               | Lastro      | CCI                               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 8,00% (Sr.)<br>IPCA + 12,00% (Mez.) | Código IF   | 22B0914263 /<br>22B0914280        |

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

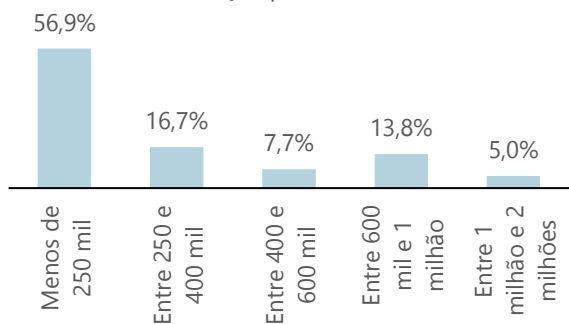
Concentração por Faixa de LTV



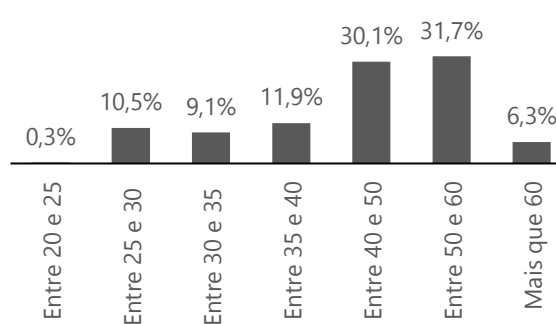
Concentração por Prazo (meses)



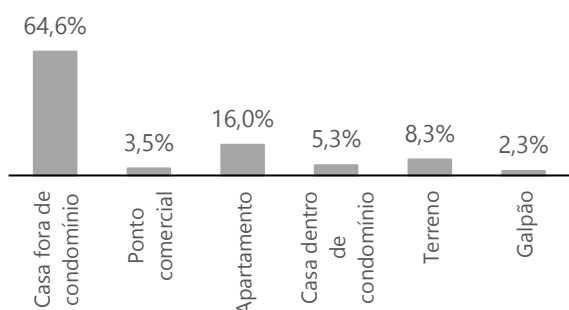
Concentração por Saldo Devedor



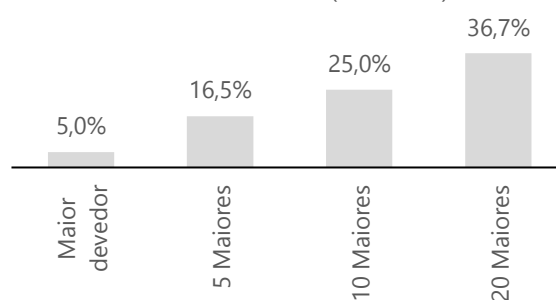
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Sinal

|                 |                           |             |             |
|-----------------|---------------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Vetor/Mix Empreendimentos | Tipo        | Corporativo |
| % PL            | 7,4%                      | Prazo Médio | 4,1 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

Fundo de Reserva

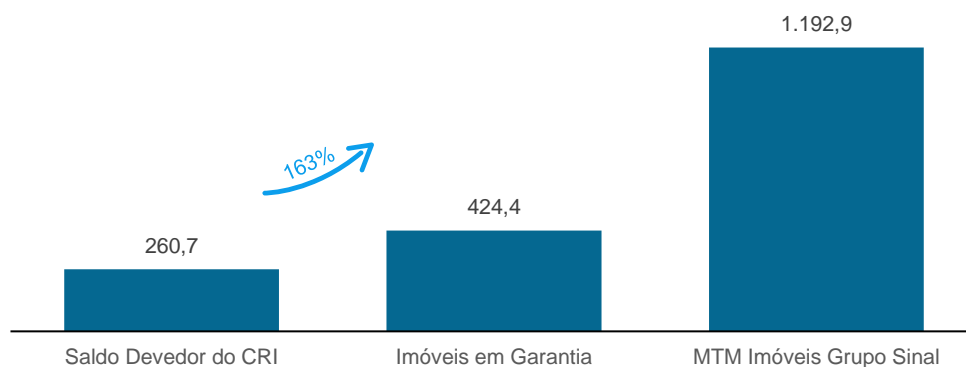
Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Locados, sendo certo que o valor de mercado deverá representar, pelo menos, 160% do saldo devedor

#### 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            | 6,2%         | Prazo Médio | 3,2 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            | 7,5%                      | Prazo Médio | 3,8 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            | 5,6%         | Prazo Médio | 3,7 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            | 3,7% (Sr.)<br>2,6% (Mez.)                  | Prazo Médio | 5,0 anos (Sr.)<br>4,3 anos (Mez.) |
| Vencimento      | Jun/36 (Sr.)   Jul/36 (Mez.)               | Lastro      | CCI                               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7,00% (Sr.)<br>IPCA + 12,00% (Mez.) | Código IF   | 21H0001650 /<br>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       |

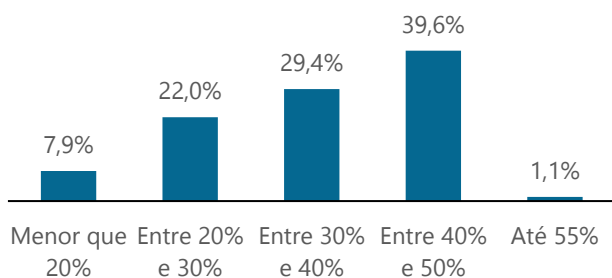
## Portfólio

### CRI Wimo II

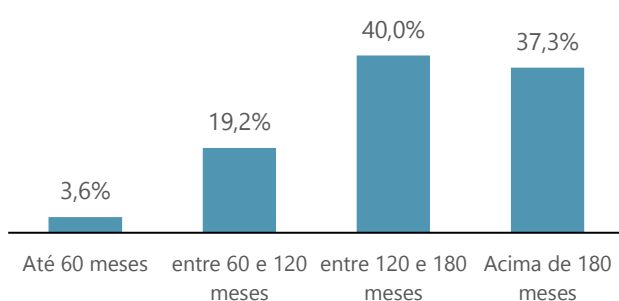
|                 |  |             |                                   |
|-----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Devedor         | Pulverizado                                | Tipo        | Home Equity                       |
| % PL            | 3,7% (Sr.)<br>2,6% (Mez.)                  | Prazo Médio | 5,0 anos (Sr.)<br>4,3 anos (Mez.) |
| Vencimento      | Jun/36 (Sr.)   Jul/36 (Mez.)               | Lastro      | CCI                               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7,00% (Sr.)<br>IPCA + 12,00% (Mez.) | Código IF   | 21H0001650 /<br>21H0001651        |

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

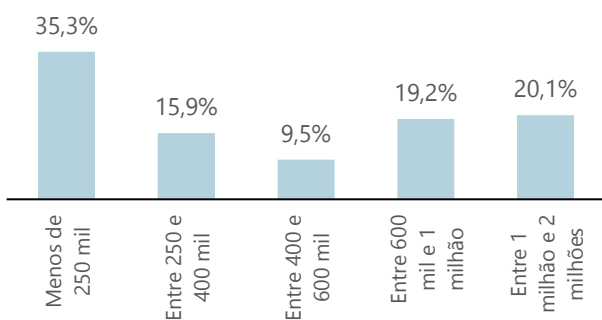
Concentração por Faixa de LTV



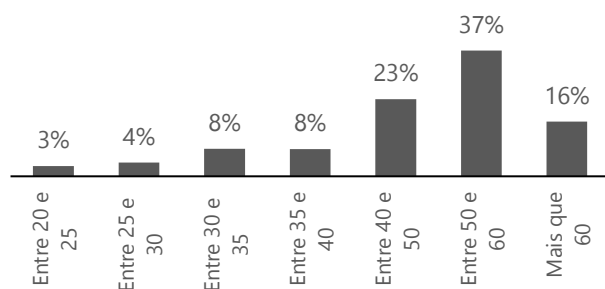
Concentração por Prazo (meses)



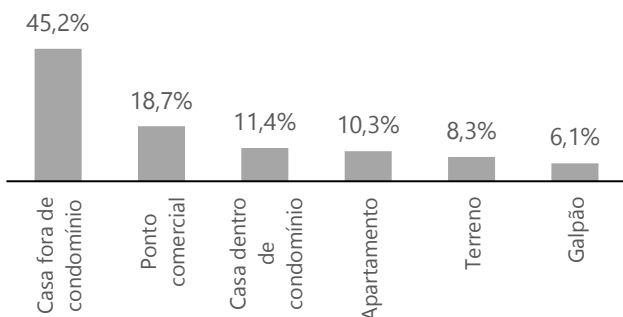
Concentração por Saldo Devedor



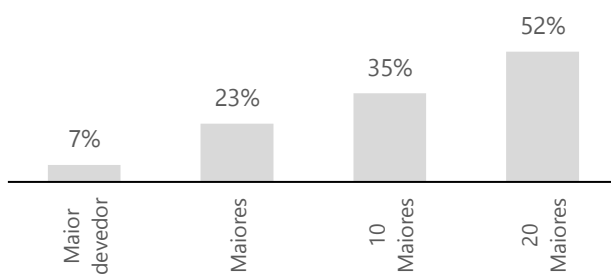
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Wimo V

| Devedor         | Pulverizado  | Tipo        | <i>Home Equity</i>   |
|-----------------|--|-------------|--|
| % PL            | 2,0% (Mez. I)<br>3,5% (Sr. II)<br>1,7% (Mez. II)                           | Prazo Médio | 4,5 anos (Mez. I)<br>5,4 anos (Sr. II)<br>4,8 anos (Mez. II) |
| Vencimento      | Mai/37 (Mez. I)<br>Out/37 (Sr. II)<br>Out/37 (Mez. II)                     | Lastro      | CCI  |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00% (Mez. I)<br>IPCA + 9,00% (Sr. II)<br>IPCA + 12,00% (Mez. II) | Código IF   | 22I0098043<br>22I2046002<br>22I2046003                       |

#### 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).

#### Crítérios de Elegibilidade

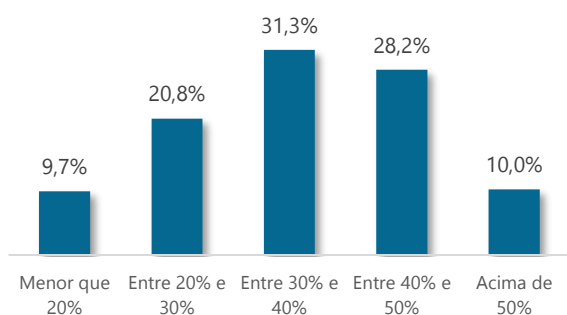
| Crítérios                            | Wimo V |
|--------------------------------------|--------|
| LTV Máximo                           | 65%    |
| Máximo de Parcelas em Aberto         | 1      |
| Parcelas com atraso acima de 60 dias | 2      |
| Parcelas com atraso até 90 dias      | 1      |
|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

## Portfólio

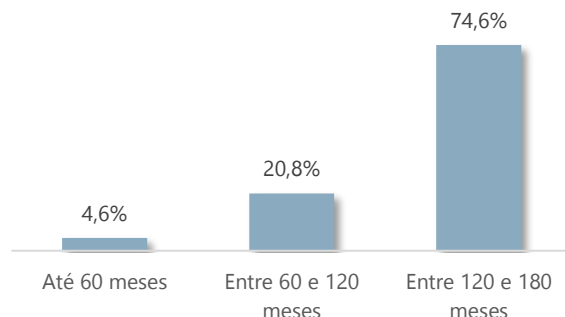
### CRI Wimo V

|                 |  |             |  |
|-----------------|--|-------------|--|
| Devedor         | Pulverizado  | Tipo        | <i>Home Equity</i>   |
| % PL            | 2,0% (Mez. I)<br>3,5% (Sr. II)<br>1,7% (Mez. II)                           | Prazo Médio | 4,5 anos (Mez. I)<br>5,4 anos (Sr. II)<br>4,8 anos (Mez. II) |
| Vencimento      | Mai/37 (Mez. I)<br>Out/37 (Sr. II)<br>Out/37 (Mez. II)                     | Lastro      | CCI  |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00% (Mez. I)<br>IPCA + 9,00% (Sr. II)<br>IPCA + 12,00% (Mez. II) | Código IF   | 22I0098043<br>22I2046002<br>22I2046003                       |

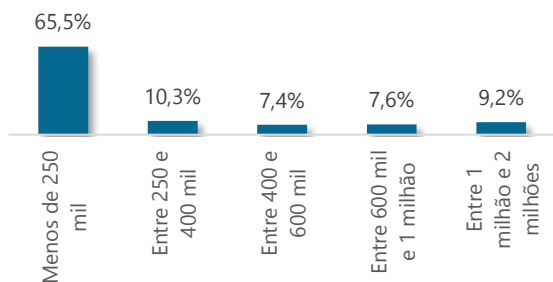
Concentração de Faixa de LTV



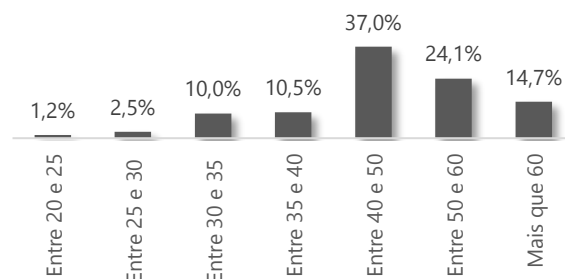
Concentração por prazo remanescente



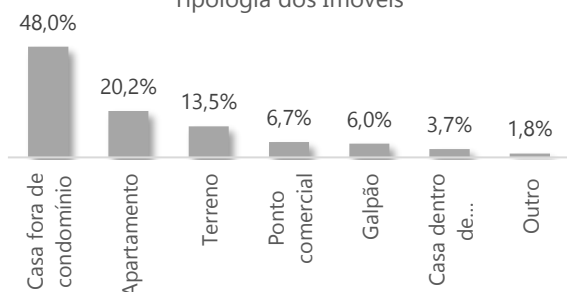
Concentração por Saldo Devedor



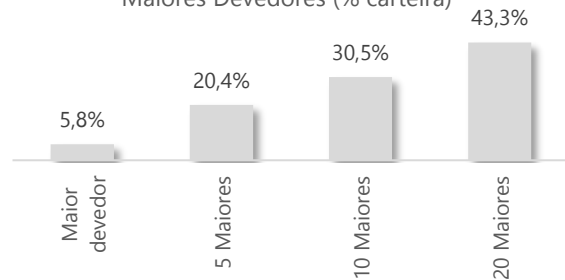
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Porte V

|                 |                  |             |             |
|-----------------|------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Porte Engenharia | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 3,7%             | Prazo Médio | 3,6 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            | 3,6%                  | Prazo Médio | 2,9 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            | 3,6%                                    | Prazo Médio | 1,1 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 Dom Medical

|                 |                    |             |                    |
|-----------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Dom Medical Center | Tipo        | <i>Corporativo</i> |
| % PL            | 3,2%               | Prazo Médio | 2,4 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            | 3,1%                     | Prazo Médio | 2,8 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 Oty 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 Wimo I

|                 |              |             |                    |
|-----------------|--------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Pulverizado  | Tipo        | <i>Home Equity</i> |
| % PL            | 2,9%         | Prazo Médio | 4,7 anos           |
| Vencimento      | Jan/36       | Lastro      | CCI                |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7,50% | Código IF   | 21D0779652         |

#### Resumo

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

#### Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

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

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

#### Sobre a Wimo

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

### Critérios de Elegibilidade

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

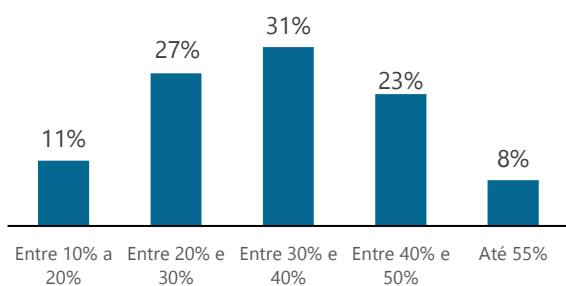
## Portfólio

### CRI Wimo I

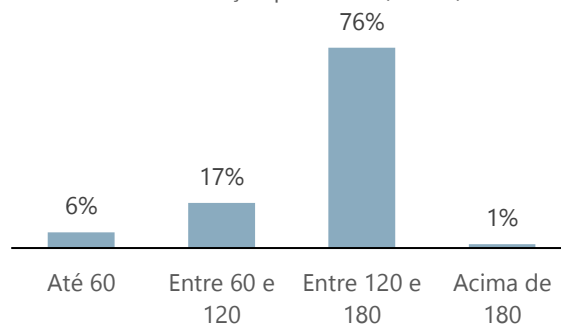
|                 |              |             |             |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Pulverizado  | Tipo        | Home Equity |
| % PL            | 2,9%         | Prazo Médio | 4,7 anos    |
| Vencimento      | Jan/36       | Lastro      | CCI         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7,50% | Código IF   | 21D0779652  |

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

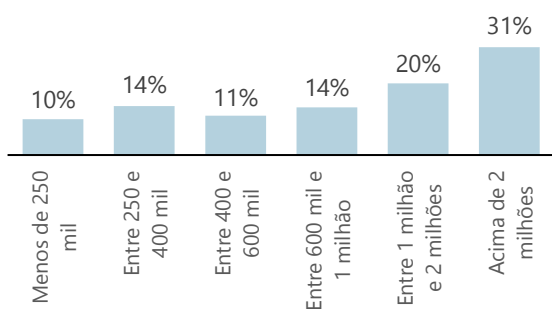
Concentração por Faixa de LTV



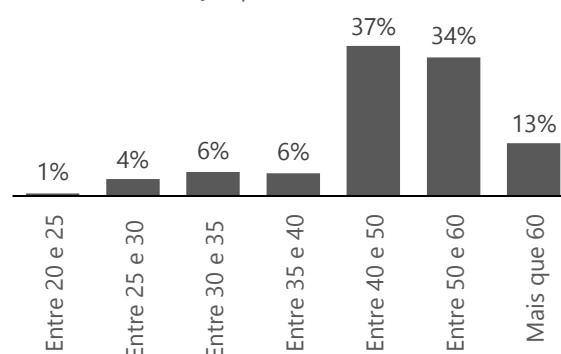
Concentração por Prazo (meses)



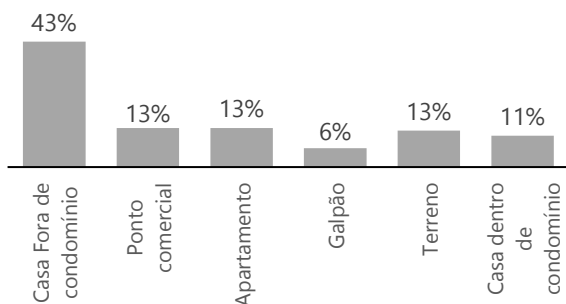
Concentração por Saldo Devedor



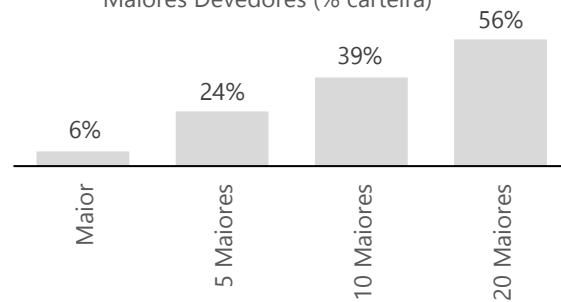
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Lote 5 I

| Devedor         | Lote 5 Desen. Imobiliário | Tipo        | Loteamento |
|-----------------|---------------------------|-------------|------------|
| % PL            | 2,8%                      | Prazo Médio | 4,8 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><br/>Lotes a partir de 125m<sup>2</sup><br/>Cotia – SP</p>  <p><b>BREVE LANÇAMENTO</b></p>        | <p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b><br/>Lotes a partir de 300m<sup>2</sup><br/>Paulínia – SP</p>  <p><b>PRONTO PARA CONSTRUIR</b></p> | <p><b>LOTEAMENTO ABERTO</b><br/>Lotes a partir de 175m<sup>2</sup><br/>Piracicaba – SP</p>  <p><b>PRONTO PARA CONSTRUIR</b></p>       |
| <p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b><br/>Lotes a partir de 250m<sup>2</sup><br/>São José dos Campos – SP</p>  <p><b>EM OBRAS</b></p> | <p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b><br/>Lotes a partir de 360m<sup>2</sup><br/>Itu – SP</p>  <p><b>PRONTO PARA CONSTRUIR</b></p>      | <p><b>LOTEAMENTO FECHADO</b><br/>Lotes a partir de 420m<sup>2</sup><br/>Alphaville / Tamboré – SP</p>  <p><b>OBRAS CONCLUÍDAS</b></p> |

## Portfólio

### CRI Wimo III - Mezanino

|                 |               |             |                    |
|-----------------|---------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Pulverizado   | Tipo        | <i>Home Equity</i> |
| % PL            | 2,7%          | Prazo Médio | 4,6 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).

#### Critérios de Elegibilidade

| Critérios                            | 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        |

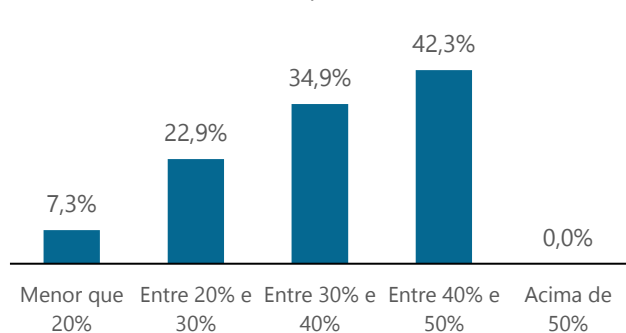
## Portfólio

### CRI Wimo III - Mezanino

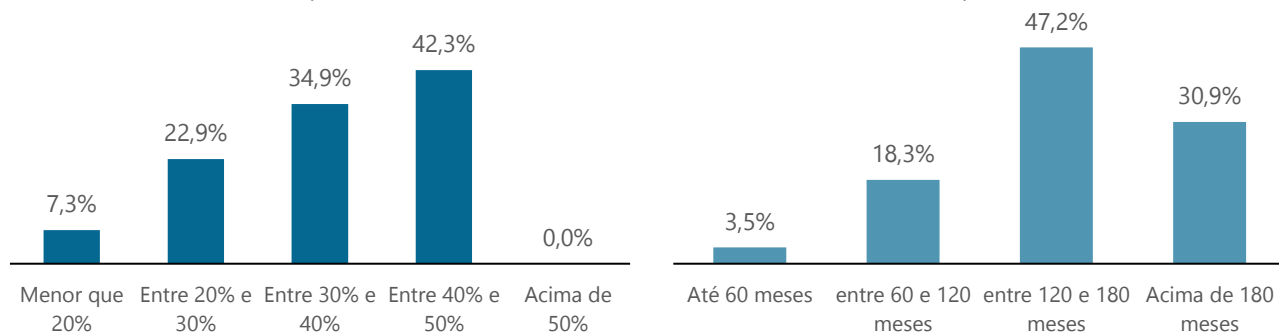
|                 |               |             |             |
|-----------------|---------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Pulverizado   | Tipo        | Home Equity |
| % PL            | 2,7%          | Prazo Médio | 4,6 anos    |
| Vencimento      | Set/36        | Lastro      | CCI         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00% | Código IF   | 21J0856063  |

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

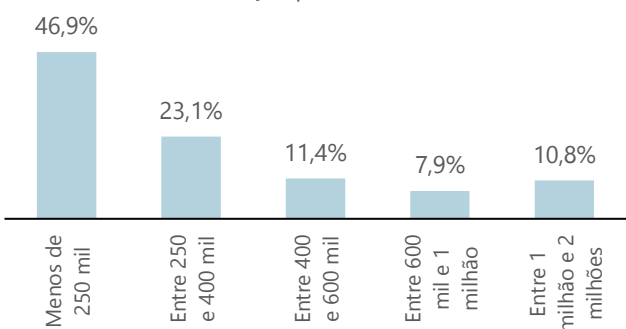
Concentração por Faixa de LTV



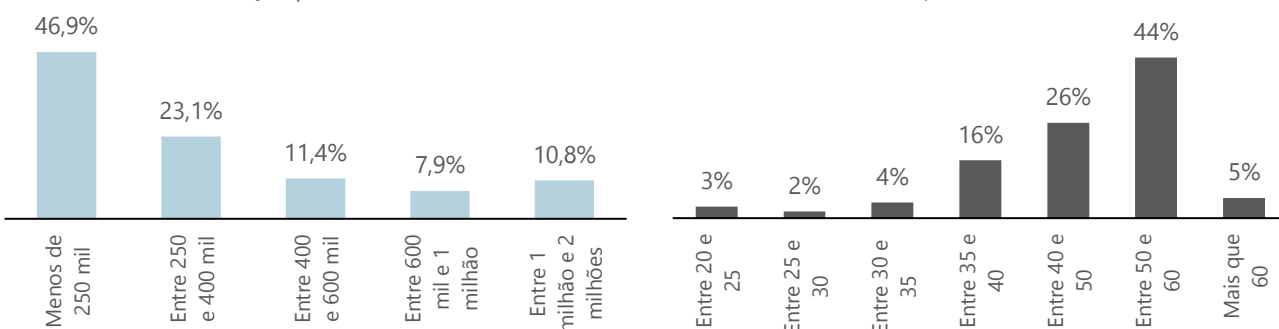
Concentração por Prazo (meses)



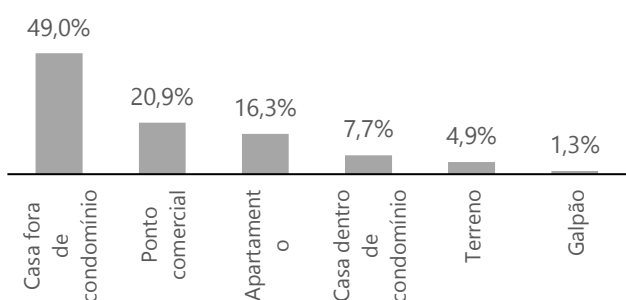
Concentração por Saldo Devedor



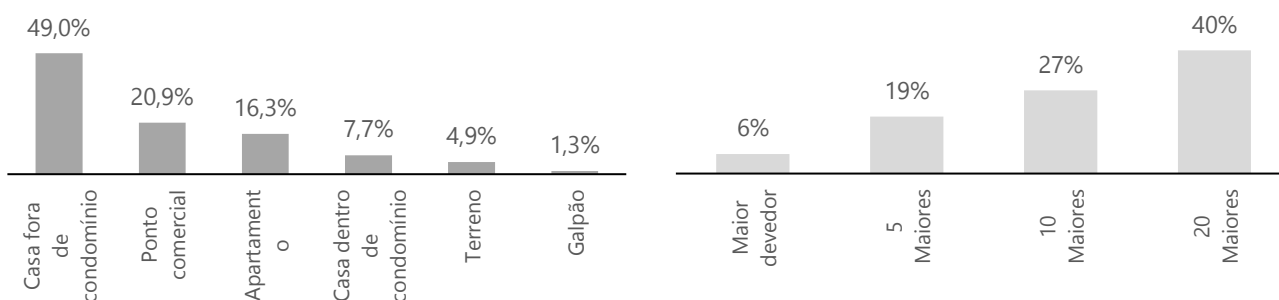
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



## Portfólio

### CRI Cogna Santo André

|                 |                |             |                     |
|-----------------|----------------|-------------|---------------------|
| Devedor         | Cogna Educação | Tipo        | Educacional         |
| % PL            | 2,3%           | Prazo Médio | 1,8 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   | <br> |
| 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            | 1,9%<br>1,3%                   | Prazo Médio | 0,9 ano<br>0,9 ano                  |
| Vencimento      | Dez/24<br>Jul/26               | Lastro      | CCB<br>Nota Comercial               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00%<br>IPCA + 20,00% | Código IF   | 20F0165468<br>23G1476822/23G1477566 |

#### Resumo

Operação destinada para conclusão dos empreendimentos Lumí e Pierre pela construtora Censi Fisa, incorporadora focada na região de Porto Alegre/RS.

#### 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

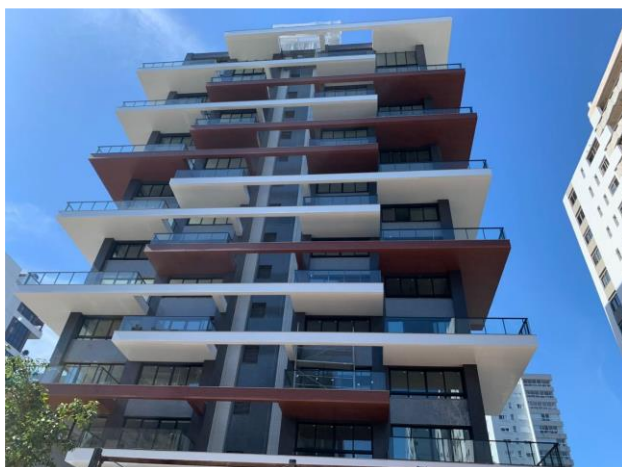
### CRI Censi Fisa

|                 |                                |             |                                     |
|-----------------|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Devedor         | Censi Fisa                     | Tipo        | Residencial                         |
| % PL            | 1,9%<br>1,3%                   | Prazo Médio | 0,9 ano<br>0,9 ano                  |
| Vencimento      | Dez/24<br>Jul/26               | Lastro      | CCB<br>Nota Comercial               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00%<br>IPCA + 20,00% | Código IF   | 20F0165468<br>23G1476822/23G1477566 |

### Le Pierre



### Lumi



## Portfólio

### CRI San Remo

|                 |              |             |             |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|
| Devedor         | San Remo     | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 1,3%         | Prazo Médio | 1,1 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><br><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 | 2,4 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 1º etapa (100% vendidas) e 137 casas na 2º etapa (95,6% vendidos até a emissão desta operação). A operação tem risco pulverizado pelos contratos de compra e venda das casas entregues na 1º 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>  |   |
| 1º Etapa        | 173 casas de 2 quartos e 11 casas de 3 quartos  |   |
| 2º 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            | 1,2%                     | Prazo Médio | 0,8 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<br>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>         |   |
| VG (Valor Geral de Vendas) Estimado | R\$ 67,9 milhões  |   |

## Portfólio

### CRI Conx

|                 |                           |             |             |
|-----------------|---------------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Ceiry Imirim Empre. Imob. | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 0,9%                      | Prazo Médio | 1,0 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 FIIs**  
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/projecao-de-ipca-negativo-em-julho-e-os-impactos-nos-fiiis/>
- **07/06/2022 – O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários**  
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- **03/06/2022 – FII Summit Dia 3**  
[https://www.youtube.com/watch?v=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/IgYJut\\_eRn0](https://youtu.be/IgYJut_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 Caldeira (Mogno Capital & Canal FIIs)**  
[https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab\\_channel=FIIs](https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab_channel=FIIs)
- **29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)**  
[https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab\\_channel=FIIFACIL](https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab_channel=FIIFACIL)
- **15/04/2021 – Live com Juliano Custodio (FII Summit) – 3º Dia**  
<https://fiisummit.com.br/>
- **09/04/2021 – Live com Felipe Ribeiro**  
[https://www.youtube.com/watch?v=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=LdVpoPyBIA&feature=youtu.be>

## Reportagens

- **03/10/2022 – “Tributação de dividendos e juros: o que muda para os FIIs 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-fiiis-em-caso-de-vitoria-de-lula-ou-bolsonaro/>
- **26/08/2022 – “Deflação impulsiona alta de fundos imobiliários (FIIs).”**  
<https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/08/26/deflacao-impulsiona-alta-de-fundo-imobiliario.ghtml>
- **07/06/2022 – “O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários”**  
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- **22/05/2022 – “Como a Inflação Afeta os Fundos Imobiliários?”**  
<https://br.investing.com/analysis/como-a-inflacao-afeta-os-fundos-imobiliarios-200449636>
- **27/01/2022 – “Decisão da CVM sobre os dividendos do MXRF11: 8 respostas para entender o caso”**  
<https://www.suno.com.br/noticias/decisao-cvm-dividendos-mxrf11-respostas/>
- **09/11/2021 – “IFIX recua à espera de decisão sobre PEC dos Precatórios”**  
<https://mercadonews.com.br/2021/11/09/ifix-recua-a-espera-de-decisao-sobre-pec-dos-precatorios/>
- **14/09/2021 – “IFIX sobe com perspectiva de alta da Selic em linha com as projeções”**  
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-sobe-com-perspectiva-de-alta-da-selic-em-linha-com-as-projecoes-916664>
- **31/08/2021 – “IFIX tem leve queda em meio à cautela na semana anterior ao Copom”**  
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-tem-leve-queda-em-meio-a-cautela-na-semana-anterior-ao-copom-897380>
- **22/08/2021 – “Bolsas e fundos imobiliários pagam o pato do risco fiscal”**  
<https://6minutos.uol.com.br/mercado-e-dolar/bolsas-e-fundos-imobiliarios-pagam-o-pato-do-risco-fiscal-saiba-o-que-vem-por-ai/>

## Anexo I - Metodologia de Apuração de Resultado

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

CRI SEED - 21C0122941

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

No primeiro período de apuração de resultado, em março, tivemos uma correção monetária de R\$ 4,5979 porém uma amortização de apenas R\$ 2,3266, desta forma, limitamos a apuração da correção monetária ao valor caixa recebido pelo Fundo (R\$ 2,3266). Já no período seguinte, tivemos uma amortização de R\$ 95,8403 e 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.

