



Relatório Mensal  
**Galapagos Recebíveis Imobiliários – GCRI**  
Julho 2024

# Relatório Mensal

## Julho 2024

**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\$ 126.268.332,01

**Patrimônio Líquido por cota<sup>2</sup>:**  
R\$ 86,85

### R\$ 0,85

Rendimento por cota distribuído em agosto/24 referente ao resultado do mês de julho/24

### 14,47%

*Dividend yield<sup>2</sup>*

### 4.531

Número de cotistas<sup>3</sup>

### R\$ 70,50

Preço de mercado das cotas do Fundo<sup>3</sup>

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



## Comentários 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, mês em que as cotas passaram a ser negociadas no mercado secundário, disponíveis para o público em geral, considerando que no mesmo mês foi divulgado o prospecto do Fundo, conforme previsto no regulamento.

Os rendimentos distribuídos pelo fundo, referentes ao resultado do mês de julho, foram de **R\$ 0,85 por cota**, resultando em um **dividend yield anualizado de 14,47% a.a.** considerando o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 70,50. A distribuição do mês foi menor que o resultado gerado pelo fundo, que foi de R\$ 0,94 por cota, com o valor excedente utilizado para recompor o nível da reserva gerencial, diante da expectativa do IPCA mais baixo em agosto.

Em julho, a variação do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) foi de 0,38%. Com isso, o índice acumula uma alta de 4,5% nos últimos 12 meses e 2,9% em 2024. No relatório Focus de 16/08, a expectativa divulgada é que a variação acumulada no ano seja de 4,22%, sendo que para agosto espera-se que o índice avance 0,10%.

Durante o mês, além de reduções e aumentos marginais de posições, foi realizada a aquisição do [CRI Montreal II](#) cujos recursos são destinados à conclusão de um empreendimento residencial localizado na Vila Olímpia em São Paulo, contando com as garantias de: (i) alienação fiduciária do terreno do empreendimento, (ii) alienação fiduciária de quotas da SPE; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis das vendas das unidades; (iv) aval de acionistas; (v) fundo de obras. Além disso, foi realizada uma alocação temporária no CRI Trinity, para melhor remuneração do caixa, sendo que o CRI já foi alienado durante o mês de agosto. Com isso, a carteira encerrou o mês alocada em 30 operações com exposição média de 76,3% a IPCA+11,0% a.a., 16,7% a CDI+3,9% a.a. e 7,0% a IGPM+7,3% a.a.

Em relação ao CRI Seed II, em agosto foi finalizado o processo de registro da escritura de dação em pagamento das 7 unidades recebidas pelo Fundo, com isso, ocorrerá a amortização parcial do CRI, situação que estará refletida no próximo relatório e melhor detalhada na [página 17](#). Adicionalmente, está sendo finalizando o processo de registro da destituição da incorporadora, último passo antes da transferência da posse do empreendimento aos adquirentes. Com isso, será possível definir a contratação de nova construtora para retomada da obra, permitindo que o Fundo inicie o processo de venda das 7 unidades recebidas pelo Fundo em dação em pagamento do CRI.

## Atualizações CRIs Wimo

Apesar da redução de exposição aos CRIs Wimo detalhada no relatório de fevereiro, que não possui qualquer relação com a qualidade do crédito, mas com oportunidades de otimização da alocação da carteira, seguiremos com a atualização de crédito mensal dos CRIs Wimo iniciada no relatório do mês de Junho/2023, onde foi detalhada toda a tese dos CRIs investidos pelo GCRI11 ([acesse aqui o relatório](#)), inclusive para as séries em que não temos mais exposição.

Um dos pontos importantes para avaliar a saúde financeira de uma operação de CRI pulverizado, 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.

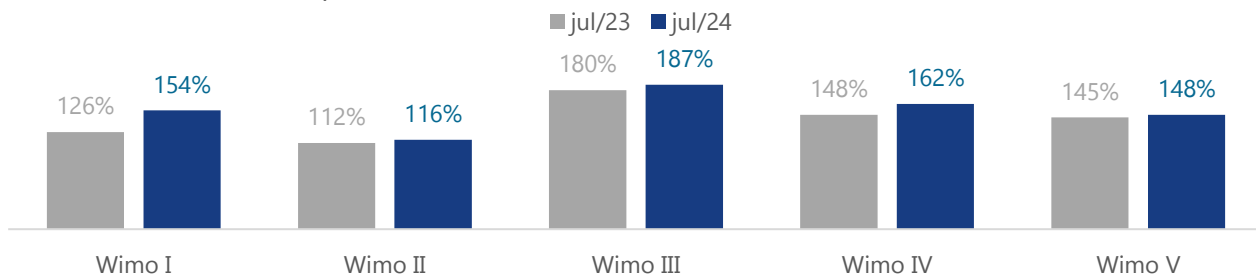
Abaixo apresentamos os pagamentos dos CRIs sênior de cada uma das séries dos CRIs nos eventos mensais desde o início do acompanhamento:

| 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                                 | 6,8%  | 23,6%   |
| Wimo II  | Sim                                 | 6,1%  | 26,4%   |
| Wimo III | Sim                                 | 4,9%  | 27,2%   |
| Wimo IV  | Sim                                 | 5,0%  | 20,6%   |
| Wimo V   | Sim                                 | 6,3%  | 19,5%   |

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   | 12.126.499                            | N/A                                     | 18.781.206  | 18.701.941  | 155%  | 154%  |
| Wimo II  | 14.608.586                            | 4.197.021                               | 28.546.813  | 16.966.994  | 195%  | 116%  |
| Wimo III | 12.278.662                            | 3.914.458                               | 24.728.824  | 22.977.437  | 201%  | 187%  |
| Wimo IV  | 16.829.130                            | 2.461.442                               | 26.882.082  | 27.323.879  | 160%  | 162%  |
| Wimo V   | 33.865.703                            | 4.852.804                               | 45.104.771  | 50.158.592  | 133%  | 148%  |

Vale destacar que os índices de cobertura continuam melhorando desde o mês de julho/23 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 até a data base deste relatório divididos pelo valor nominal unitário dos CRIs no dia 25/07/2023 antes do evento de amortização do mês.

2 - Saldo do dia 25/07/2024 após os eventos de juros e amortização, realizados com caixa já recebidos dos créditos (que não compõe o saldo devedor atual dos créditos).

3 - Saldo devedor da carteira em julho/2024.

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.

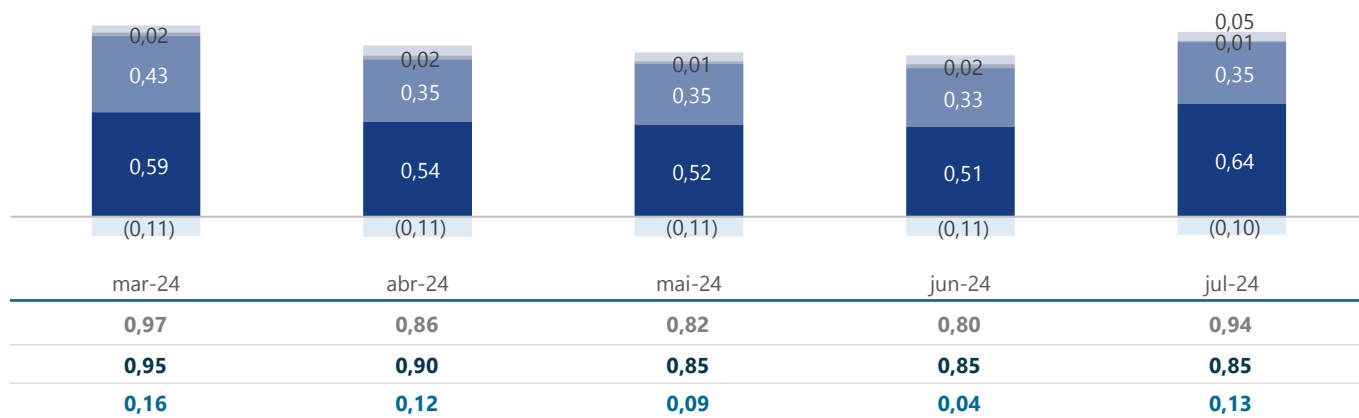
# Resultado Financeiro

| DRE Caixa                         | mai-24           | jun-24           | jul-24           | 2024               | LTM                |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas de CRI</b>            | <b>1.353.672</b> | <b>1.329.563</b> | <b>1.519.263</b> | <b>10.464.617</b>  | <b>18.487.298</b>  |
| Juros                             | 757.347          | 740.658          | 930.096          | 5.956.693          | 10.896.439         |
| Correção Monetária                | 503.001          | 484.003          | 509.454          | 3.904.673          | 6.370.334          |
| Renda Fixa                        | 20.804           | 30.537           | 10.240           | 185.482            | 426.889            |
| Ganho de Capital - CRIs           | -                | -                | -                | 46.538             | 37.725             |
| Rendimentos - FIIs                | 72.754           | 72.754           | 69.296           | 355.246            | 373.495            |
| Ganho de Capital - FIIs           | (234)            | 1.611            | 176              | 15.984             | 382.415            |
| <b>Despesas Operacionais</b>      | <b>(159.365)</b> | <b>(160.994)</b> | <b>(147.681)</b> | <b>(1.182.642)</b> | <b>(2.403.610)</b> |
| Taxa de Gestão                    | (91.238)         | (90.450)         | (85.567)         | (635.884)          | (1.093.557)        |
| Taxa de Administração             | (28.512)         | (28.266)         | (26.854)         | (198.828)          | (341.851)          |
| Taxa de Performance               | -                | -                | -                | -                  | (106.738)          |
| Taxas Regulatórias                | (1.387)          | (1.387)          | (1.387)          | (9.084)            | (22.705)           |
| Auditoria                         | -                | (9.360)          | -                | (9.360)            | (30.360)           |
| Despesa Compromissada             | (13.011)         | (12.423)         | (14.417)         | (179.022)          | (528.420)          |
| Formador de Mercado               | (13.282)         | (13.702)         | (14.251)         | (112.070)          | (218.324)          |
| Outros                            | (11.934)         | (5.407)          | (5.205)          | (38.394)           | (61.655)           |
| Resultado                         | 1.194.307        | 1.168.568        | 1.371.582        | 9.281.975          | 16.083.689         |
| 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>0,82</b>      | <b>0,80</b>      | <b>0,94</b>      | <b>6,38</b>        | <b>11,06</b>       |

|  |              |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rendimento <sup>2</sup>                    | 1.235.780    | 1.235.780    | 1.235.780    | 9.159.312    | 16.065.142   |
| 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>0,85</b>  | <b>0,85</b>  | <b>0,85</b>  | <b>6,30</b>  | <b>11,05</b> |
| <b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>3</sup></b> | <b>10,2%</b> | <b>10,2%</b> | <b>10,2%</b> | <b>10,8%</b> | <b>11,1%</b> |
| Resultado Acumulado                        | 0,09         | 0,04         | 0,13         | -            | -            |

## Composição do Resultado

■ 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.

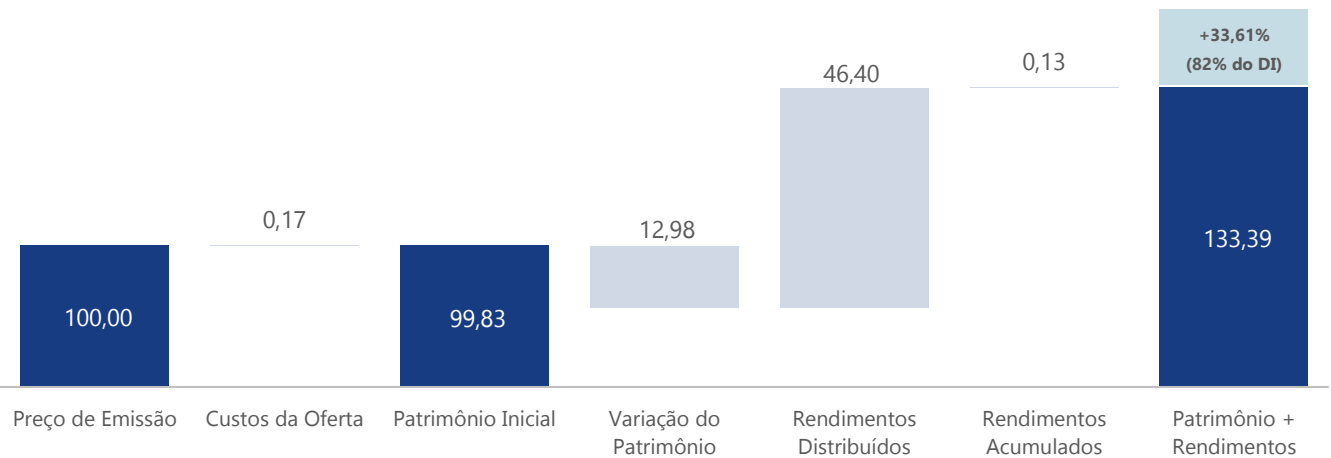
5 - Últimos 12 meses.

# Performance

## Retorno Total (Patrimonial)

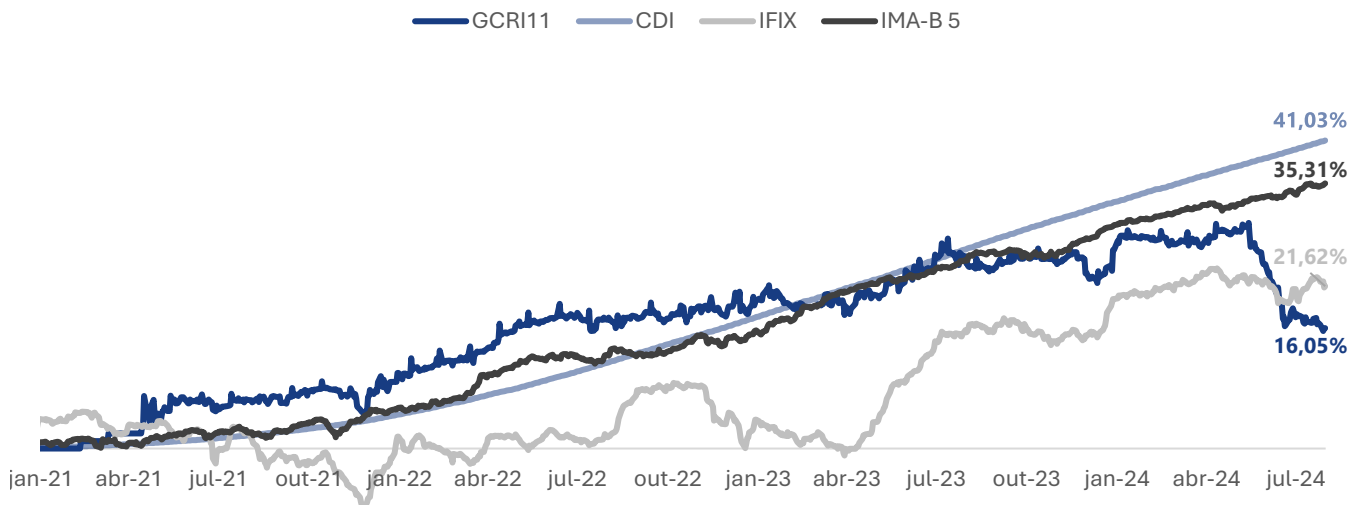
Desde o seu início até a data base deste relatório, o retorno total do Fundo considerando a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos no período foi de 33,61% sobre o patrimônio inicial, descontados os custos de emissão (R\$ 99,83 por cota). No mesmo período, a performance do CDI foi de 40,92%, o IFIX avançou 21,52% e o IMA-B 5 35,31%.

Na data base deste relatório, não há provisão de taxa de performance no patrimônio líquido do Fundo.



## Retorno Total (Mercado)

No gráfico abaixo, é possível observar a performance do fundo considerando a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário e os rendimentos distribuídos desde o seu início.



## Performance

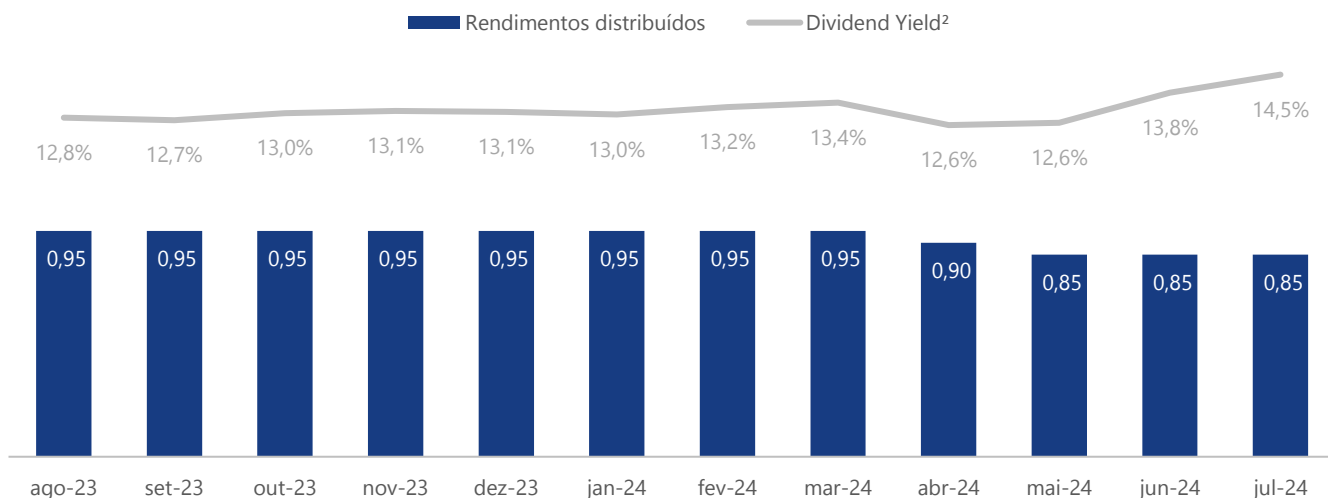
No dia 13/08, foi anunciado o pagamento de rendimentos que ocorrerá no dia 20/08 no valor de R\$ 0,85 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 14,47% considerando o preço de mercado do fechamento do mês (R\$ 70,50) e 10,20% considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00.

O resultado no período foi de R\$ 0,94/cota e o fundo possuía R\$ 0,04/cota de resultado acumulado dos meses anteriores, desta forma, após a distribuição o Fundo possui R\$ 0,13/cota de reserva de resultado.

Na tabela abaixo, destacamos a comparação dos rendimentos distribuídos nos últimos 6 meses com o CDI Líquido e Bruto<sup>1</sup>:

| Competência | Rendimento distribuído | Dividend Yield (a.a.) | % CDI Bruto | % CDI Líquido <sup>1</sup> |
|-------------|------------------------|-----------------------|-------------|----------------------------|
| jul-24      | 0,85                   | 14,5%                 | 132%        | 156%                       |
| jun-24      | 0,85                   | 13,8%                 | 133%        | 156%                       |
| mai-24      | 0,85                   | 12,6%                 | 121%        | 142%                       |
| abr-24      | 0,90                   | 12,6%                 | 118%        | 139%                       |
| mar-24      | 0,95                   | 13,4%                 | 122%        | 144%                       |
| fev-24      | 0,95                   | 13,2%                 | 132%        | 155%                       |

### Histórico de Distribuição de Rendimentos



<sup>1</sup> - Foi considerado 15% de alíquota de imposto de renda para o cálculo do Gross up.

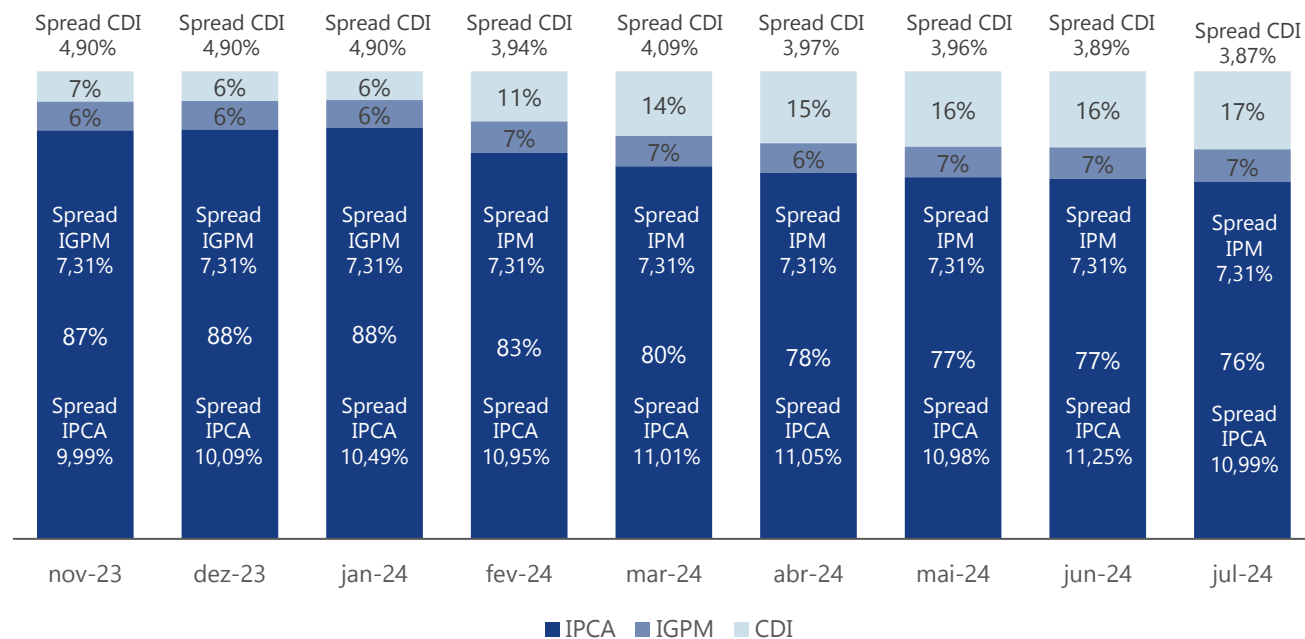
<sup>2</sup> - Calculado com base no preço de fechamento da cota do fundo no mercado secundário no encerramento de cada mês (data base do relatório).

# Carteira Consolidada

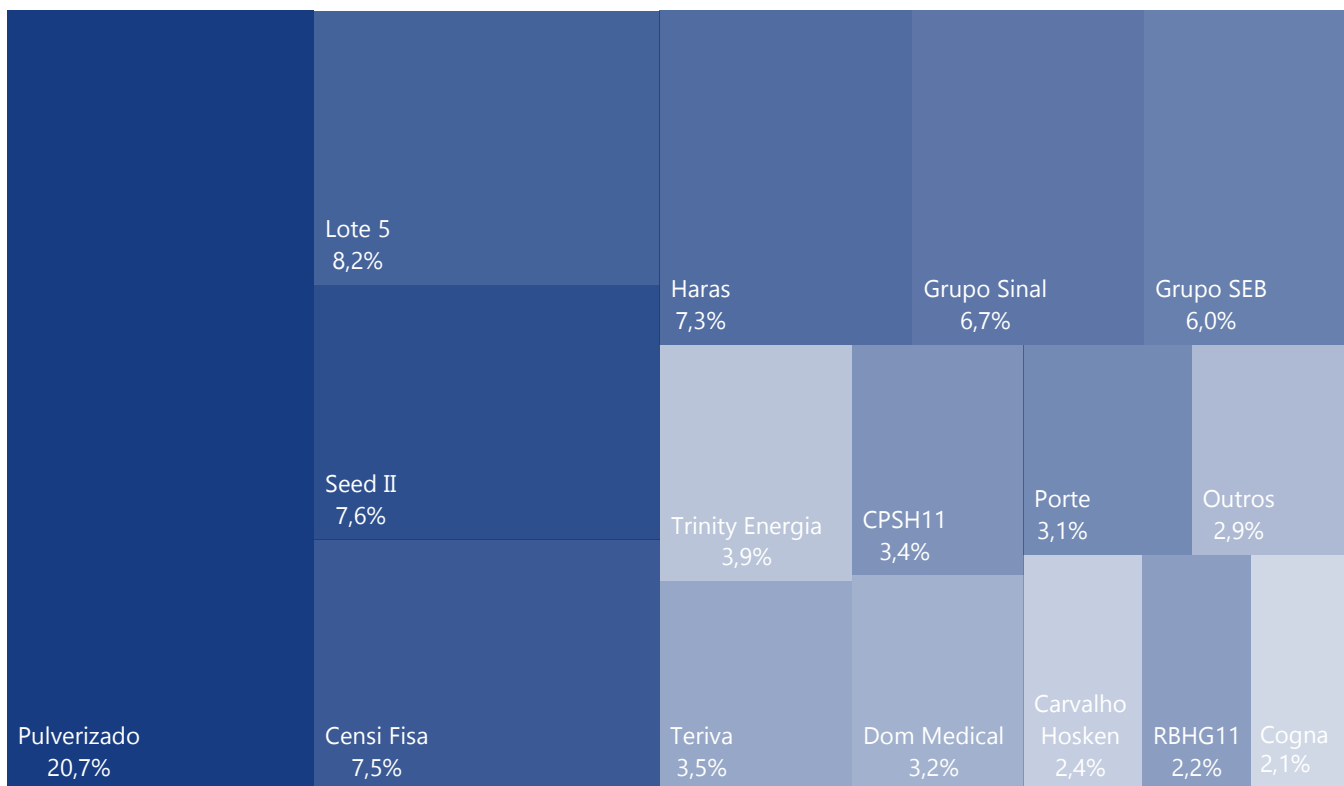
| Código       | Ativo           | Indexador | Taxa   | Taxa MtM | MtM (R\$)          | % PL         | Duration (anos) | Setor       | Vencimento |
|--------------|-----------------|-----------|--------|----------|--------------------|--------------|-----------------|-------------|------------|
| 20K0866670   | Sinal           | IPCA      | 7,00%  | 7,81%    | 8.575.223          | 6,8%         | 3,8             | Corporativo | dez/32     |
| 21H0891311   | Lote 5 II/2     | IPCA      | 12,00% | 12,76%   | 8.281.594          | 6,6%         | 3,3             | Loteamento  | ago/31     |
| 20L0871127   | SEB             | IGPM      | 7,31%  | 11,89%   | 7.677.158          | 6,1%         | 2,9             | Educacional | jan/31     |
| 22C0978882   | Haras           | CDI       | 3,00%  | 3,07%    | 7.265.377          | 5,8%         | 0,6             | Loteamento  | mar/25     |
| 21E0466562   | Seed II         | IPCA      | 10,50% | 15,51%   | 5.829.214          | 4,6%         | 1,1             | Residencial | mai/25     |
| 24F1586813   | Trinity II      | IPCA      | 9,00%  | 9,29%    | 5.010.376          | 4,0%         | 1,8             | Corporativo | jul/27     |
| 23C2831601   | Teriva          | CDI       | 4,36%  | 3,50%    | 4.466.476          | 3,5%         | 2,5             | Loteamento  | abr/30     |
| 23G1477566   | Censi Fisa II/2 | IPCA      | 20,00% | 16,35%   | 4.175.098          | 3,3%         | 0,3             | Residencial | jul/26     |
| 22I2046002   | Wimo V II Sr    | IPCA      | 9,00%  | 9,58%    | 4.145.474          | 3,3%         | 5,1             | Home Equity | out/37     |
| 23F1568486   | Dom Medical     | IPCA      | 9,50%  | 10,12%   | 4.108.997          | 3,3%         | 1,8             | Corporativo | jun/26     |
| 21H0001650   | Wimo II         | IPCA      | 7,00%  | 9,46%    | 4.006.020          | 3,2%         | 4,7             | Home Equity | jun/36     |
| 21H0001651   | Wimo II Mez     | IPCA      | 12,00% | 13,39%   | 3.996.455          | 3,2%         | 4,1             | Home Equity | jul/36     |
| 21E0908747   | Seed II/2       | IPCA      | 13,75% | 15,51%   | 3.920.720          | 3,1%         | 1,1             | Residencial | mai/25     |
| 23D1557666   | Porte V         | IPCA      | 10,00% | 10,77%   | 3.911.746          | 3,1%         | 3,1             | Residencial | abr/28     |
| 21J0856063   | Wimo III Mez    | IPCA      | 12,00% | 13,16%   | 3.752.067          | 3,0%         | 4,3             | Home Equity | set/36     |
| 19K1124486   | CH              | CDI       | 5,50%  | 5,50%    | 3.093.991          | 2,5%         | 2,3             | Residencial | dez/26     |
| 20F0165468   | Censi Fisa      | IPCA      | 12,00% | 12,68%   | 2.951.970          | 2,3%         | 0,3             | Residencial | dez/24     |
| 21D0453486   | Cogna           | IPCA      | 6,00%  | 8,64%    | 2.639.187          | 2,1%         | 1,4             | Educacional | jul/27     |
| 22I0098043   | Wimo V          | IPCA      | 12,00% | 13,16%   | 2.535.016          | 2,0%         | 4,3             | Home Equity | set/37     |
| 23G1476822   | Censi Fisa II   | IPCA      | 20,00% | 19,67%   | 2.499.467          | 2,0%         | 0,3             | Residencial | jul/26     |
| 22B0914280   | Wimo IV Mez     | IPCA      | 12,00% | 13,15%   | 2.358.529          | 1,9%         | 4,4             | Home Equity | jan/27     |
| 21H0891390   | Lote 5 II       | IPCA      | 12,00% | 12,76%   | 2.207.333          | 1,7%         | 3,3             | Loteamento  | ago/31     |
| 22I2046003   | Wimo V II Mez   | IPCA      | 12,00% | 13,13%   | 2.131.325          | 1,7%         | 4,6             | Home Equity | out/37     |
| 22C0978890   | Haras II        | CDI       | 3,00%  | 3,00%    | 2.088.079          | 1,7%         | 0,6             | Loteamento  | mar/25     |
| 21E0517062   | New Village     | IPCA      | 10,20% | 13,80%   | 1.891.306          | 1,5%         | 5,4             | Residencial | mai/37     |
| 18L1168429   | Outlet          | IPCA      | 6,75%  | 10,33%   | 1.691.999          | 1,3%         | 2,1             | Varejo      | dez/28     |
| 20G0754279   | Modena          | CDI       | 7,00%  | 7,82%    | 1.496.279          | 1,2%         | 0,9             | Residencial | jul/25     |
| 23J0108650   | Fametro         | IPCA      | 9,50%  | 10,39%   | 1.302.854          | 1,0%         | 2,9             | Corporativo | set/30     |
| 19D1329253   | San Remo        | IPCA      | 9,00%  | 10,83%   | 1.181.511          | 0,9%         | 0,7             | Residencial | mar/25     |
| 24G1773090   | Montreal II     | IPCA      | 12,00% | 12,17%   | 1.032.970          | 0,8%         | 1,3             | Residencial | ago/27     |
| <b>CRI's</b> |                 |           |        |          | <b>110.223.810</b> | <b>86,2%</b> |                 |             |            |
| <b>FII's</b> |                 |           |        |          | <b>7.213.416</b>   | <b>5,6%</b>  |                 |             |            |
| <b>Caixa</b> |                 |           |        |          | <b>10.467.222</b>  | <b>8,2%</b>  |                 |             |            |

# Carteira de CRIs do Fundo

## Alocação X Spread Médio Histórico



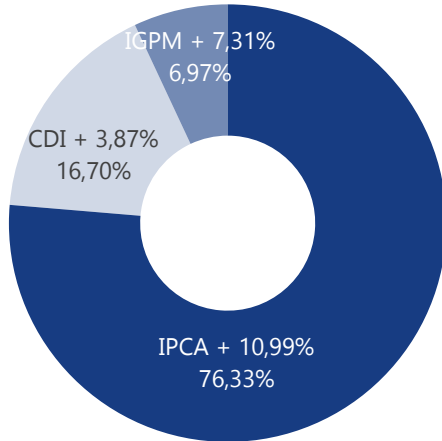
## Exposição por Devedor<sup>1</sup>



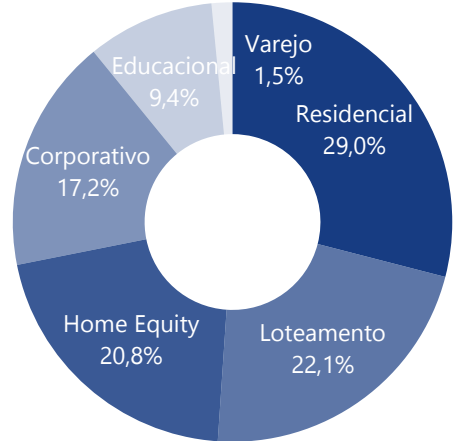
<sup>1</sup> - Calculada em relação ao total de ativos do fundo.

# Carteira de CRIs do Fundo

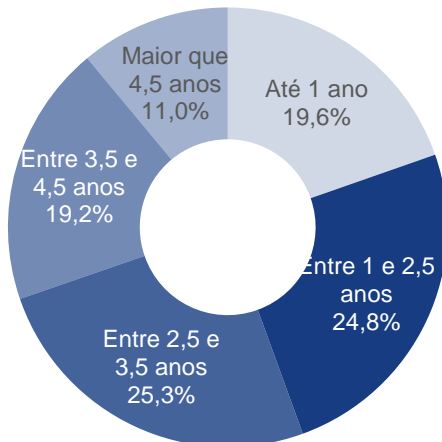
## Exposição por Indexador e Spread<sup>1</sup>



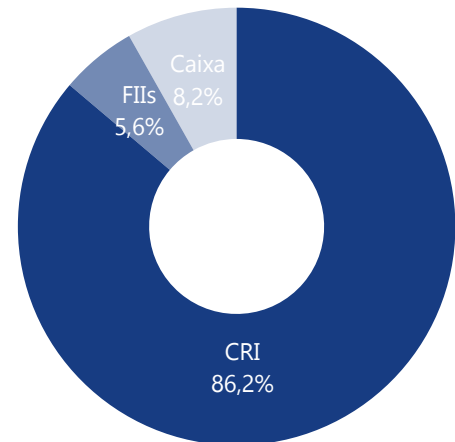
## Exposição por Setor<sup>1</sup>



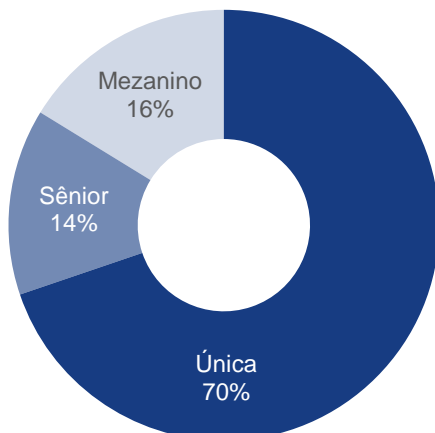
## Exposição por Prazo Médio<sup>1</sup>



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



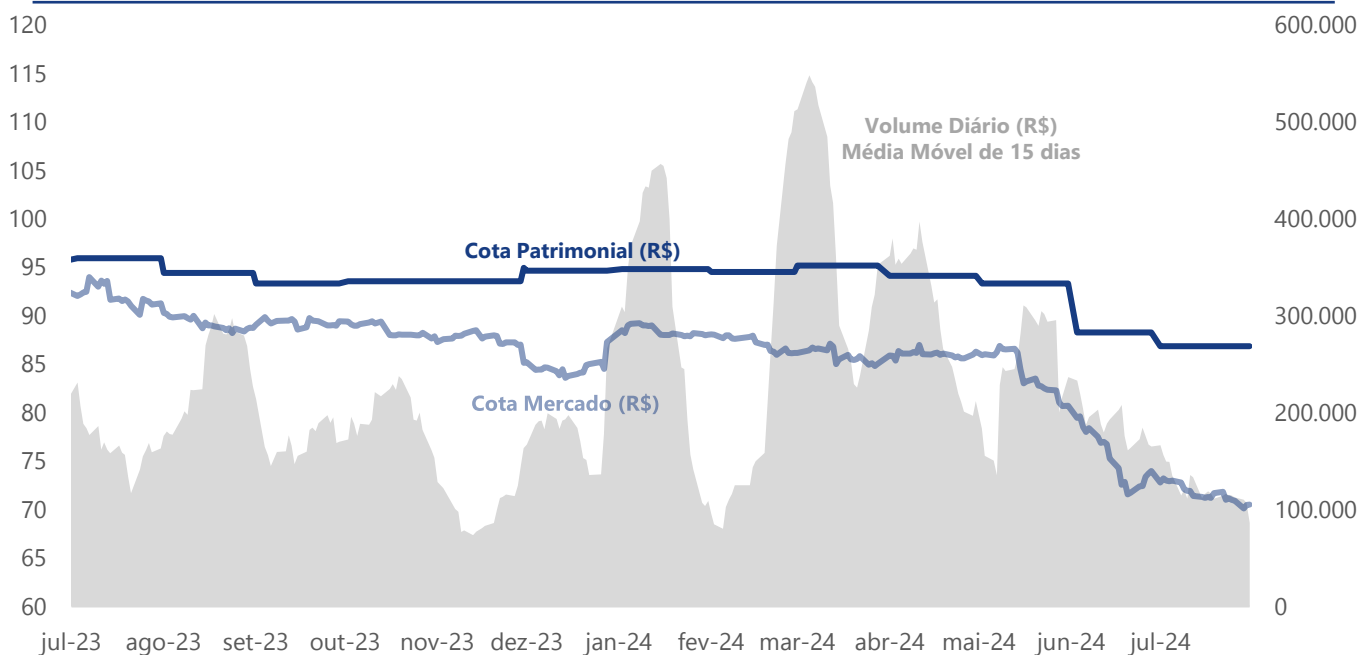
## Exposição por Subordinação<sup>1</sup>



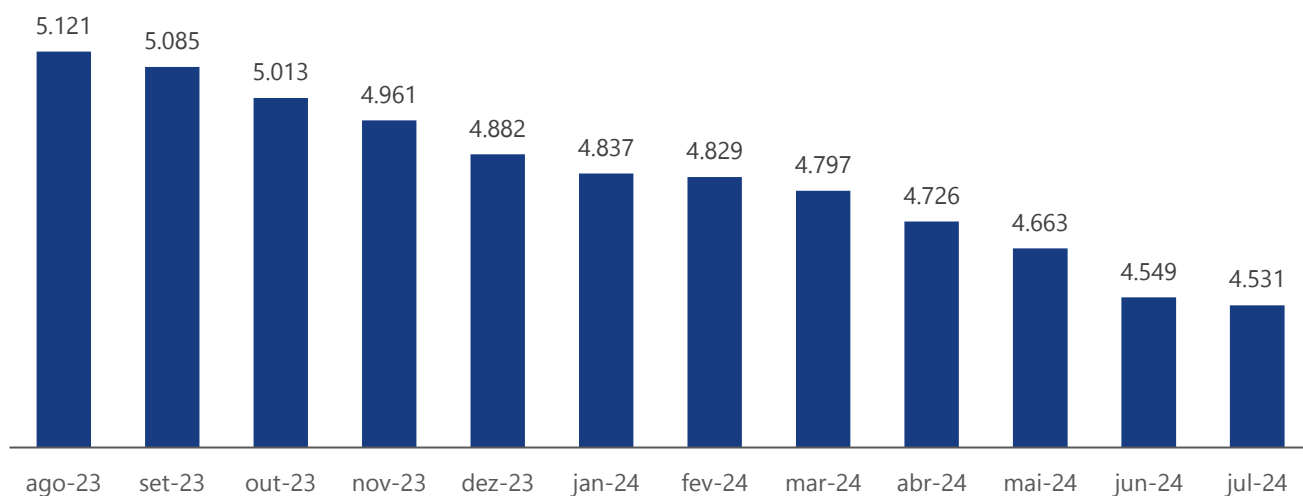
## Negociações e Liquidez na B3

| Negociações               | fev-24    | mar-24    | abr-24    | mai-24    | jun-24    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Volume Negociado (R\$)    | 6.193.778 | 5.140.733 | 5.768.816 | 3.130.535 | 2.319.331 |
| Volume Médio Diário (R\$) | 309.689   | 233.670   | 274.706   | 156.527   | 100.840   |
| Presença em Pregões       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| Giro (% Cotas)            | 4,9%      | 3,7%      | 4,7%      | 2,9%      | 2,1%      |

### Cotações Históricas e Volume GCRI11



### Evolução do Número de Cotistas



# 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).

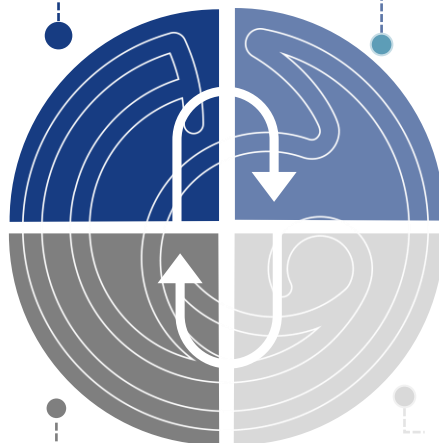
Comitê mensal de monitoramento de risco de crédito das operações da carteira.

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 SPÉs 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 |
| mar/24                                  | 0,16%        | 0,00%         | mar/24                                  | -0,47%       | 0,00%         | mar/24                                  | 0,79%        | 0,00%         |
| abr/24                                  | 0,38%        | 1,72%         | abr/24                                  | 0,31%        | 0,00%         | abr/24                                  | 0,85%        | 0,00%         |
| <b>mai/24</b>                           | <b>0,46%</b> | <b>66,84%</b> | <b>mai/24</b>                           | <b>0,89%</b> | <b>6,97%</b>  | mai/24                                  | 0,79%        | 0,00%         |
| jun/24                                  | 0,21%        | 7,78%         | jun/24                                  | 0,81%        | 0,00%         | jun/24                                  | 0,75%        | 0,00%         |
| jul/24                                  | 0,38%        | 0,00%         | jul/24                                  | 0,61%        | 0,00%         | <b>jul/24</b>                           | <b>0,87%</b> | <b>16,70%</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\$ 0,19/cota.

## Defasagem dos Indexadores da Carteira e Correção Monetária

| Código     | Ativo           | Indexador | Defasagem | Índice do mês | Correção Acumulada (R\$/cota <sup>2</sup> ) |
|------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|---|
| 20K0866670 | Sinal           | IPCA      | M-1       | 0,21%         | -   |
| 21H0891311 | Lote 5 II/2     | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,08  |
| 21J0856063 | Wimo III Mez    | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,03  |
| 23J0108650 | Fametro         | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,02  |
| 23D1557666 | Porte V         | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,02  |
| 21H0891390 | Lote 5 II       | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,01  |
| 20F0165468 | Censi Fisa      | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,01  |
| 23F1568486 | Dom Medical     | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,01  |
| 21H0001651 | Wimo II Mez     | IPCA      | M-2       | 0,46%         | 0,01  |
| 23G1477566 | Censi Fisa II/2 | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 23G1476822 | Censi Fisa II   | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 21E0466562 | Seed II         | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 21E0908747 | Seed II/2       | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 20L0871127 | SEB             | IGPM      | M-2       | 0,89%         | -   |
| 22I2046003 | Wimo V II Mez   | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 22I0098043 | Wimo V          | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 22I2046002 | Wimo V II Sr    | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 22B0914280 | Wimo IV Mez     | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 19D1329253 | San Remo        | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 21H0001650 | Wimo II         | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 21D0453486 | Cogna           | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 24G1773090 | Montreal II     | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 24F1586813 | Trinity II      | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 18L1168429 | Outlet          | IPCA      | M-2       | 0,46%         | -   |
| 21E0517062 | New Village     | IPCA      | M-3       | 0,38%         | -   |
| 19K1124486 | CH              | CDI       | n/a       | 0,87%         | -   |
| 23C2831601 | Teriva          | CDI       | n/a       | 0,87%         | -   |
| 22C0978882 | Haras           | CDI       | n/a       | 0,87%         | -   |
| 22C0978890 | Haras II        | CDI       | n/a       | 0,87%         | -   |
| 20G0754279 | Modena          | CDI       | n/a       | 0,87%         | -   |

## Portfólio – Novo Investimento

| CRI Montreal II |                          |             |             |
|-----------------|--------------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Montreal Empreendimentos | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 0,8%                     | Prazo Médio | 1,3 ano     |
| Vencimento      | Ago/27                   | Lastro      | CCB         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00%            | Código IF   | 24G1773090  |

### Resumo

Operação destinada à conclusão das obras de um empreendimento residencial localizado na Vila Olímpia, que está sendo desenvolvido pela Montreal, uma construtora que foi fundada em 2009 que possui forte histórico no Paraná e recentemente passou a atuar em São Paulo. O empreendimento de localização nobre conta com apenas 10 unidades de 188 a 384 m<sup>2</sup> e possui um VGV estimado em mais de R\$ 47 milhões de reais.

### Garantias

Aval dos Sócios;  
 Alienação Fiduciária das unidades;  
 Alienação Fiduciária de Quotas;  
 Cessão Fiduciária de recebíveis das venda das unidades;  
 Fundos de Despesas;  
 Fundo de Obras.

| Sobre o Empreendimento      |   |
|-----------------------------|---|
| Imóvel                      | Montreal Vila Olimpia   |
| Localização                 | Avenida Doutor Cardoso de Melo, 720   |
| Área Total                  | 2238 m <sup>2</sup>   |
| Tipologia                   | 4 unidades de 188 m <sup>2</sup><br>5 unidades de 212 m <sup>2</sup><br>1 unidade de 384 m <sup>2</sup> |
| VGV (Valor Geral de Vendas) | R\$ 63 milhões  |



## Portfólio – Novo Investimento

| CRI Trinity II  |                  |             |             |
|-----------------|------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Trinity Energias | Tipo        | Corporativo |
| % PL            | 4,0%             | Prazo Médio | 1,8 anos    |
| Vencimento      | Jul/27           | Lastro      | CCI         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9,00%     | Código IF   | 24F1586813  |

### Resumo

A operação consiste no financiamento do CapEx para construção de Usinas Fotovoltaicas (UFVs) da Trinity Energias nos estados do Ceará, Rio Grande do Norte e Pernambuco. Serão construídas 14 novas UFVs com capacidade instalada de 19,50 MW.

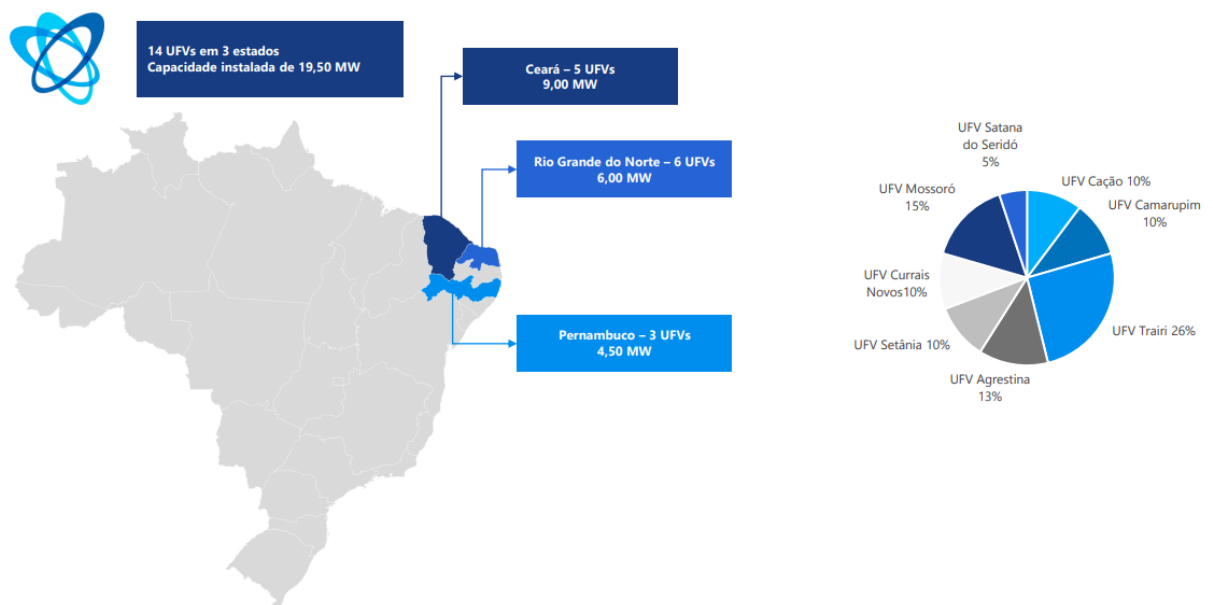
### Garantias

Alienação fiduciária de quotas;  
 Alienação fiduciária de equipamentos;  
 Cessão Fiduciária dos recebíveis;  
 Fundo de Despesas;  
 Aval/Fiança dos sócios.

### Sobre a Trinity Energias Renováveis

Fundada em 2012, a Trinity é uma comercializadora e geradora de energia elétrica, autorizada a operar pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e membro da Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE). Sendo importante player nacional na geração de energia renovável, a Cia. atua a partir de um portfólio de geração composto por usinas fotovoltaicas, concentradas nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

### Projetos Financiados



# Portfólio

| CRI Seed        |   |             |                                   |
|-----------------|---|-------------|-----------------------------------|
| Devedor         | Seed Residencial SPE                        | Tipo        | Residencial                       |
| % PL            | 4,6% (Sr.)<br>3,1% (Sub.)                   | Prazo Médio | 1,1 anos (Sr.)<br>1,1 anos (Sub.) |
| Vencimento      | Mai/25 (Sr.)<br>Mai/25 (Sub.)               | Lastro      | CCB                               |
| Taxa de Emissão | IPCA + 10,50% (Sr.)<br>IPCA + 13,75% (Sub.) | Código IF   | 21E0466562<br>21E0908747          |

## Resumo

O CRI foi estruturado inicialmente para financiar a aquisição de terrenos destinados ao desenvolvimento do empreendimento de alto padrão denominado Casa Jardim Petrella Brooklin, localizado no Brooklin, bairro nobre de São Paulo. O Projeto, de autoria de Gui Mattos, consiste em 18 casas com área privativa média de 560m<sup>2</sup> de alto padrão construtivo.

Diante da deterioração da situação financeira da incorporadora e para viabilizar a rápida retomada das obras, o Fundo optou por receber, em dação em pagamento com amortização parcial do CRI, as 7 casas que estavam em estoque, assumindo a posição de adquirente juntamente com os demais compradores.

Após o recebimento das unidades, o Fundo organizou uma assembleia de adquirentes, na qual foi deliberada a destituição da incorporadora, processo que transferirá a posse do empreendimento aos compradores. Com a transferência da posse, será possível aprovar a contratação de uma nova construtora para retomar e finalizar a obra, o que permitirá ao Fundo iniciar o processo de venda das unidades.

A parcela não amortizada do CRI permanece com as garantias constituídas, incluindo a alienação fiduciária do terreno do empreendimento. No acordo de dação das 7 unidades, ficou estabelecido que, caso o valor obtido com a venda das unidades seja superior ao valor amortizado pelo Fundo via dação, somado a todos os custos e aportes necessários para a conclusão do empreendimento, corrigidos pela taxa de juros do CRI, o excedente será utilizado para amortizar o saldo devedor remanescente do CRI. A expectativa da Gestora é que o valor do CRI seja 100% amortizado com a venda das unidades do empreendimento, incluindo todos os custos despendidos com o processo de toda a transação detalhada acima e de manutenção do CRI.

| 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     | Abril/2026  |

# Portfólio

| CRI Lote 5 II   |                               |             |                                   |
|-----------------|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Devedor         | Lote 5 Desen. Imobiliário     | Tipo        | Loteamento                        |
| % PL            | 1,7% (Sr.)<br>6,6% (Sub.)     | Prazo Médio | 3,3 anos (Sr.)<br>3,3 anos (Sub.) |
| Vencimento      | Ago/31 (Sr.)<br>Ago/31 (Sub.) | 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

| CRI Sinal       |                           |             |             |
|-----------------|---------------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Vetor/Mix Empreendimentos | Tipo        | Corporativo |
| % PL            | 6,8%                      | Prazo Médio | 3,8 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

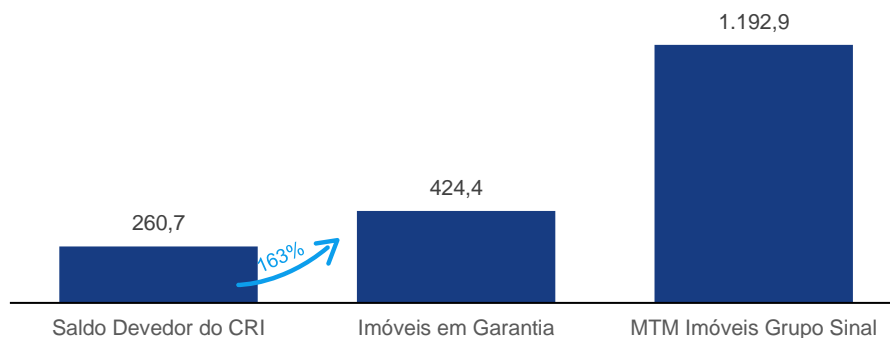
Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Locados, sendo certo que o valor de mercado deverá representar, pelo menos, 160% do saldo devedor

## 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 Haras La Estância |                               |             |                                  |
|-----------------------|-------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Devedor               | Haras La Estancia SPE         | Tipo        | Loteamento                       |
| % PL                  | 5,8% (Sr.)<br>1,7% (Sub.)     | Prazo Médio | 0,6 ano (Sr.)<br>0,6 anos (Sub.) |
| Vencimento            | Mar/25 (Sr.)<br>Mar/25 (Sub.) | Lastro      | Debênture                        |
| Taxa de Emissão       | CDI + 3,00%                   | Código IF   | 22C0978882                       |

## Resumo

Financiamento para conclusão das obras do empreendimento Haras La Estância, localizado na cidade de Valinhos/SP, que possui 38 propriedades rurais dentro de um condomínio exclusivo de alto padrão que conta com um haras, hípica, heliponto e um centro veterinário compartilhado. As propriedades variam entre 22 mil e 84 mil m<sup>2</sup> distribuídas pelos mais de 1,2 milhão de m<sup>2</sup> que compõem a área do empreendimento, cujo VGV projetado ultrapassa os R\$ 300 milhões.

## Garantias

Alienação Fiduciária de Imóveis com razão mínima de garantia equivalente a 200% do saldo devedor.

Alienação fiduciária de Ações

Cessão Fiduciária de recebíveis das vendas das unidades

Fundo de Despesas



# Portfólio

| CRI Porte V     |                  |             |             |
|-----------------|------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Porte Engenharia | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 3,1%             | Prazo Médio | 3,1 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 Wimo IV Mezanino |               |             |                    |
|----------------------|---------------|-------------|--------------------|
| Devedor              | Pulverizado   | Tipo        | <i>Home Equity</i> |
| % PL                 | 1,9%          | Prazo Médio | 4,4 anos           |
| Vencimento           | Fev/37        | Lastro      | CCI                |
| Taxa de Emissão      | IPCA + 12,00% | Código IF   | 22B0914280         |

## Resumo

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

## Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

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

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

## Sobre a Wimo

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

## Critérios de Elegibilidade

| Critérios                            | Wimo 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       |

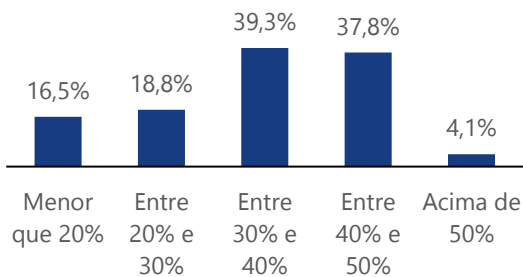
# Portfólio

## CRI Wimo IV Mezanino

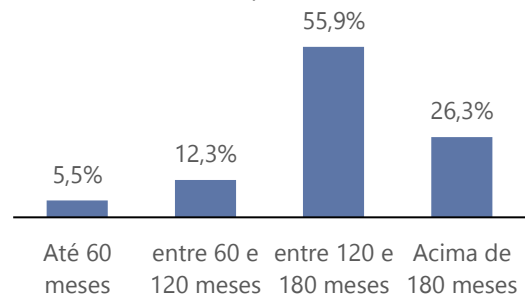
|                 |               |             |                    |
|-----------------|---------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Pulverizado   | Tipo        | <i>Home Equity</i> |
| % PL            | 1,9%          | Prazo Médio | 4,4 anos           |
| Vencimento      | Fev/37        | Lastro      | CCI                |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00% | Código IF   | 22B0914280         |

### Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

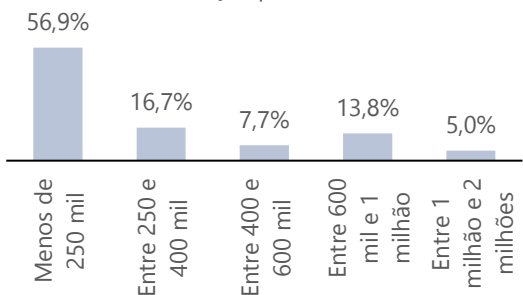
Concentração por Faixa de LTV



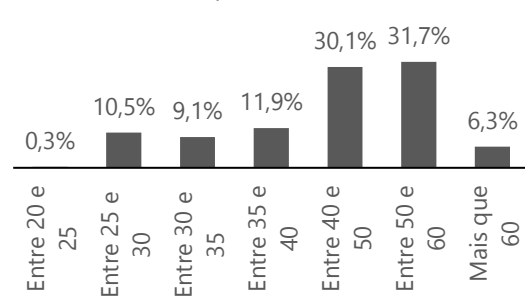
Concentração por Prazo (meses)



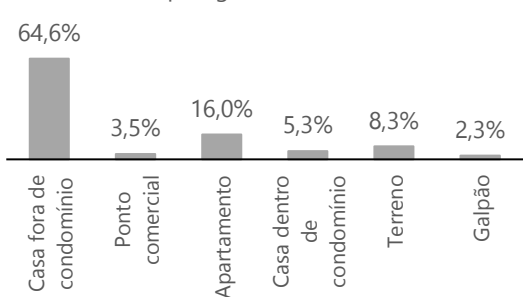
Concentração por Saldo Devedor



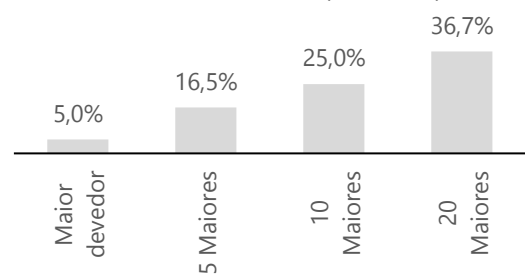
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



# Portfólio

| CRI SEB         |              |             |                     |
|-----------------|--------------|-------------|---------------------|
| Devedor         | Grupo SEB    | Tipo        | Educacional         |
| % PL            | 6,1%         | Prazo Médio | 2,9 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<br>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 Wimo II     |  |             |                                   |
|-----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Devedor         | Pulverizado                                | Tipo        | <i>Home Equity</i>                |
| % PL            | 3,2% (Sr.)<br>3,2% (Mez.)                  | Prazo Médio | 4,7 anos (Sr.)<br>4,1 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).

## Critérios de Elegibilidade

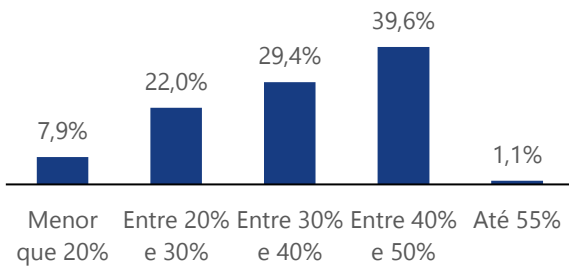
| Critérios                            | Wimo II |
|--------------------------------------|---------|
| LTV Máximo                           | 65%     |
| Máximo de Parcelas em Aberto         | 1       |
| Parcelas com atraso acima de 60 dias | 2       |
| Parcelas com atraso até 90 dias      | 1   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

# Portfólio

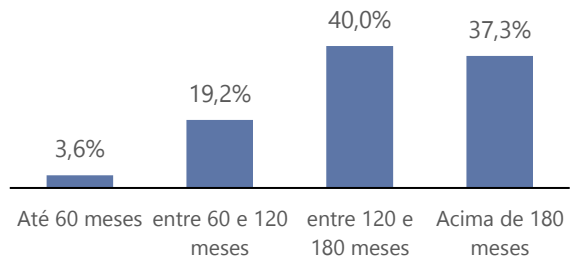
| CRI Wimo II     |  |             |                                   |
|-----------------|--|-------------|-----------------------------------|
| Devedor         | Pulverizado                                | Tipo        | Home Equity                       |
| % PL            | 3,2% (Sr.)<br>3,2% (Mez.)                  | Prazo Médio | 4,7 anos (Sr.)<br>4,1 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)

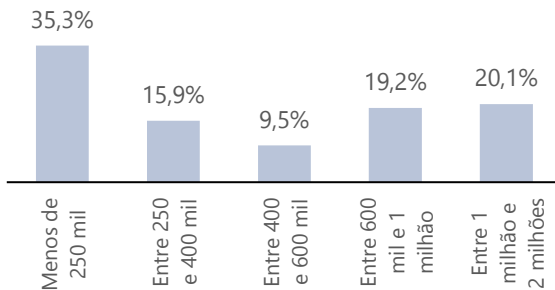
Concentração por Faixa de LTV



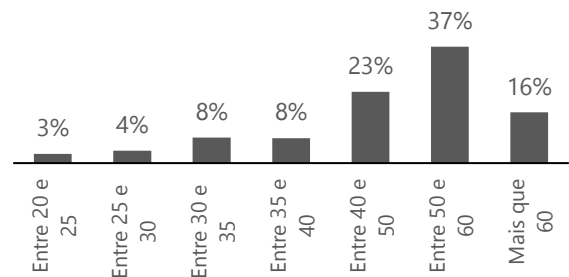
Concentração por Prazo (meses)



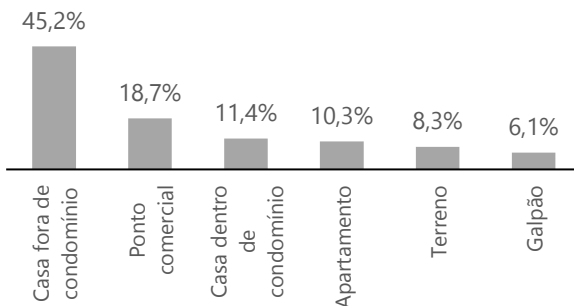
Concentração por Saldo Devedor



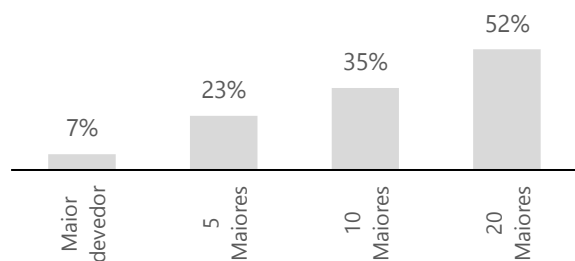
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



# Portfólio

| CRI Wimo V      |  |             |  |
|-----------------|--|-------------|--|
| Devedor         | Pulverizado  | Tipo        | Home Equity  |
| % PL            | 2,0% (Mez. I)<br>3,3% (Sr. II)<br>1,7% (Mez. II)                           | Prazo Médio | 4,3 anos (Mez. I)<br>5,1 anos (Sr. II)<br>4,6 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).

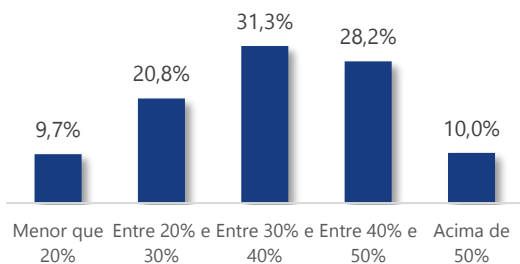
## Critérios de Elegibilidade

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

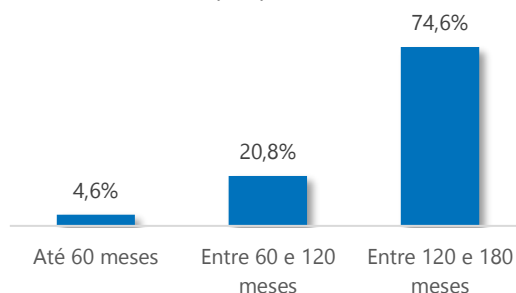
# Portfólio

| CRI Wimo V      |  |             |  |
|-----------------|--|-------------|--|
| Devedor         | Pulverizado  | Tipo        | Home Equity  |
| % PL            | 2,0% (Mez. I)<br>3,2% (Sr. II)<br>1,7% (Mez. II)                           | Prazo Médio | 4,3 anos (Mez. I)<br>5,1 anos (Sr. II)<br>4,5 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                       |

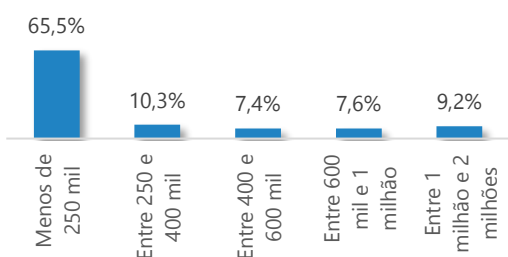
Concentração de Faixa de LTV



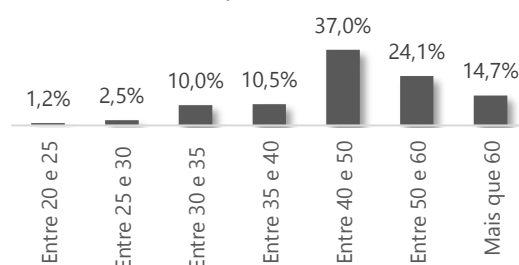
Concentração por prazo remanescente



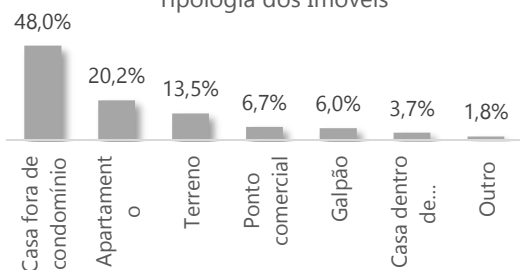
Concentração por Saldo Devedor



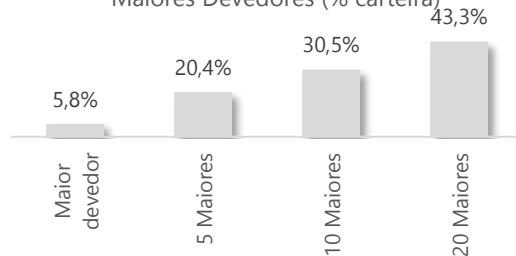
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



# Portfólio

| CRI Teriva      |                       |             |            |
|-----------------|-----------------------|-------------|------------|
| Devedor         | Teriva Urbanismo S.A. | Tipo        | Loteamento |
| % PL            | 3,5%                  | Prazo Médio | 2,5 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



# Portfólio

## CRI Dom Medical

|                 |                    |             |                    |
|-----------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Dom Medical Center | Tipo        | <i>Corporativo</i> |
| % PL            | 3,3%               | Prazo Médio | 1,8 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 Censi Fisa  |                                |             |                                     |
|-----------------|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Devedor         | Censi Fisa                     | Tipo        | Residencial                         |
| % PL            | 2,3%<br>5,3%                   | Prazo Médio | 0,3 ano<br>0,1 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> |
| VGv (Valor Geral de Vendas) | R\$ 78 milhões                                       |



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



# Portfólio

| CRI Censi Fisa  |                                |             |                                     |
|-----------------|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Devedor         | Censi Fisa                     | Tipo        | Residencial                         |
| % PL            | 2,3%<br>5,3%                   | Prazo Médio | 0,3 ano<br>0,1 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 Carvalho Hosken

|                 |                          |             |             |
|-----------------|--------------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Carvalho Hosken          | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 2,5%                     | Prazo Médio | 2,3 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 Otlý 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 III - Mezanino |               |             |                    |
|-------------------------|---------------|-------------|--------------------|
| Devedor                 | Pulverizado   | Tipo        | <i>Home Equity</i> |
| % PL                    | 3,0%          | Prazo Médio | 4,3 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        |

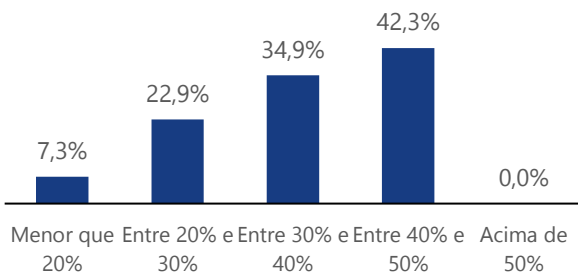
# Portfólio

## CRI Wimo III - Mezanino

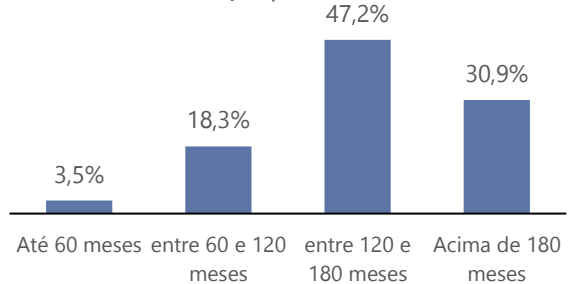
|                 |               |             |             |
|-----------------|---------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Pulverizado   | Tipo        | Home Equity |
| % PL            | 3,0%          | Prazo Médio | 4,3 anos    |
| Vencimento      | Set/36        | Lastro      | CCI         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 12,00% | Código IF   | 21J0856063  |

### Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

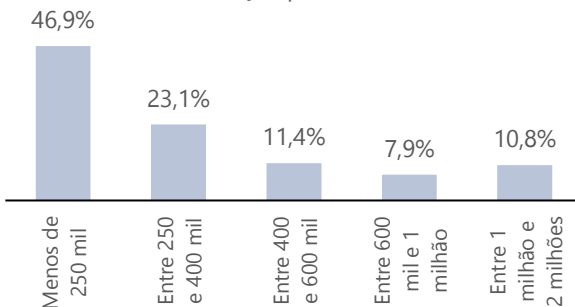
Concentração por Faixa de LTV



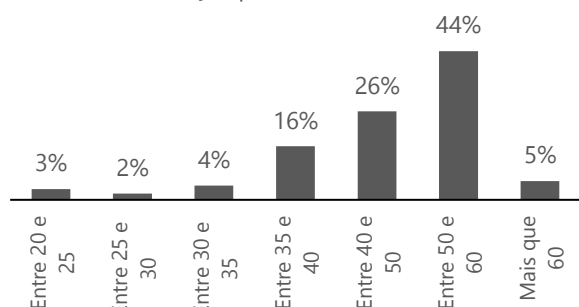
Concentração por Prazo (meses)



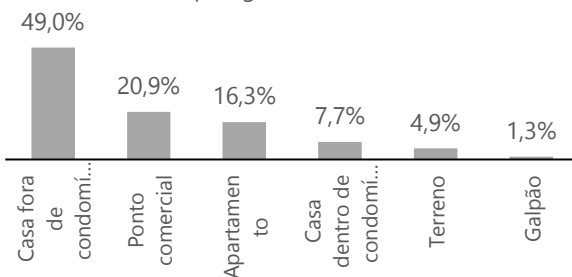
Concentração por Saldo Devedor



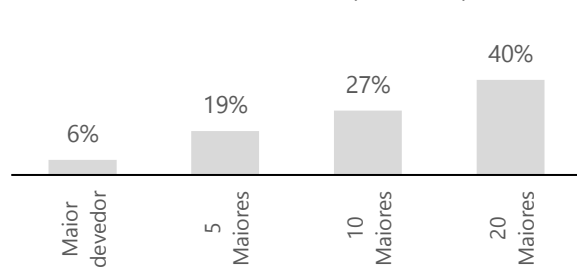
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



# Portfólio

| CRI Cogna Santo André |                |             |                     |
|-----------------------|----------------|-------------|---------------------|
| Devedor               | Cogna Educação | Tipo        | Educacional         |
| % PL                  | 2,1%           | Prazo Médio | 1,4 anos            |
| Vencimento            | Jul/27         | Lastro      | Contrato de Locação |
| Taxa de Emissão       | IPCA + 6,00%   | Código IF   | 21D0453486          |

## Resumo

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

## Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel lastro, avaliado em R\$ 46 milhões (2,3x Saldo Devedor)  
 Fundo de Reserva 1 PMT média  
 Fundo de Despesa do CRI  
 Fiança do Contrato de Locação

| Sobre o Empreendimento |   |
|------------------------|---|
| Imóvel                 | Cogna Santo André   |
| Localização            | Av. Senador Flaquer, 456  |
| Contrato               | Atípico – <i>Sale-Lease Back</i>  |
| Locatário              | Anhanguera Educacional (Grupo Cogna Educação)   |
| Prazo                  | Junho/2027  |
| Área Construída        | 7.722,00 m <sup>2</sup>   |
| Estacionamento         | 631,35 m <sup>2</sup>   |
| Características        | Imóvel é utilizado para operações educacionais há mais de 40 anos e os cursos ministrados na unidade são focados no segmento de saúde, que demanda aulas presenciais devido ao uso de laboratórios. |



# Portfólio

| CRI San Remo    |              |             |             |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|
| Devedor         | San Remo     | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 1,0%         | Prazo Médio | 0,7 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            | 1,3%         | Prazo Médio | 2,1 ano                 |
| 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 Fametro

|                 |   |             |                  |
|-----------------|---|-------------|------------------|
| Devedor         | Instituto Metropolitano de Ensino Ltda. | Tipo        | Corporativo      |
| % PL            | 1,0%                                    | Prazo Médio | 2,9 anos         |
| Vencimento      | Set/30                                  | Lastro      | Notas Comerciais |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9,50%                            | Código IF   | 23J0108650       |

### Resumo

Os recursos da operação foram destinados a conclusão de obras do retrofit do Tropical Hotel, localizado na praia de Ponta Negra em Manaus/AM. O empreendimento que foi inaugurado em 1976 e já foi considerado o hotel mais luxuoso do norte do país, foi adquirido pelo Grupo Fametro em 2020.

### Garantias

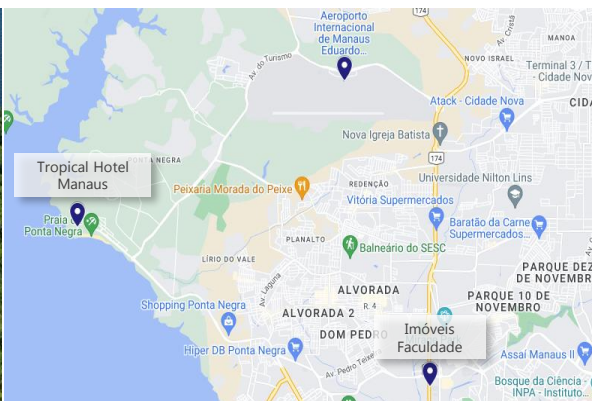
Alienação fiduciária de imóveis com razão mínima de garantia equivalente a 175% do valor da emissão.  
 Cessão fiduciária de recebíveis do curso de medicina com valor mínimo de 300% da próxima PMT.  
 Aval dos sócios e companhias coligadas.  
 Fundo de reserva equivalente a 2 PMTs.

### Covenants

Dívida Líquida / EBITDA  $\geq$  3,20x  
 Cessão Fiduciária de Recebíveis  $\geq$  300%

### Sobre a empresa

O Grupo Fametro foi fundado em 2002 e desde então desempenha suas atividades operacionais, principalmente no setor da educação, no norte do país. A instituição foi a melhor avaliada pelo MEC no estado do Amazonas por 6 anos consecutivos e atualmente oferece 49 cursos, possui mais de 34 mil alunos matriculados e 20 polos de apoio EAD.



# Portfólio

## CRI New Village

|                 |                |             |             |
|-----------------|----------------|-------------|-------------|
| Devedor         | WB Construtora | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 1,5%           | 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 | 0,9 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>         |   |
| VGv (Valor Geral de Vendas) Estimado | R\$ 67,9 milhões  |   |

# 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-fiis/>
- **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=Ys8ktQVtYg&ab\\_channel=EuQueroInvestir](https://www.youtube.com/watch?v=Ys8ktQVtYg&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=ZKTrKTbbpM>
- **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=eAwJmG1j44&ab\\_channel=FIIFACIL](https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmG1j44&ab_channel=FIIFACIL)
- **15/04/2021 – Live com Juliano Custodio (FII Summit) – 3º Dia**  
<https://fiisummit.com.br/>
- **09/04/2021 – Live com Felipe Ribeiro**  
[https://www.youtube.com/watch?v=ibKlIaxmh0E&ab\\_channel=FelipeRibeiro](https://www.youtube.com/watch?v=ibKlIaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro)
- **25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter**  
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBvpoPyBIA&feature=youtu.be>

## Reportagens

- **03/10/2022 – “Tributação de dividendos e juros: o que muda para os 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-fiis-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.ghml>
- **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.

