



Relatório Mensal **Galapagos Recebíveis Imobiliários - GCRI**

SETEMBRO 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 Administração¹:

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

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

Patrimônio Líquido²:

R\$ 130.328.158,16

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 89,64

R\$ 0,87

Rendimento por cota distribuído em outubro/24 referente ao resultado do mês de setembro/24

15,58%

Dividend yield²

4.540

Número de cotistas³

R\$ 66,99

Preço de mercado das cotas do Fundo³

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 setembro, foram de **R\$ 0,87 por cota**, resultando em um **dividend yield anualizado de 15,58% a.a.** considerando o preço de mercado no fechamento do mês de R\$ 66,99. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,89 por cota, um valor superior ao rendimento distribuído, com a diferença utilizada para recompor a reserva de resultados do Fundo.

Em setembro, a variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) foi de 0,44%. Com isso, o índice acumula uma alta de 4,4% nos últimos 12 meses e 3,3% em 2024. No relatório Focus de 18/10, a expectativa divulgada é que a variação acumulada no ano seja de 4,50%, sendo que para outubro espera-se que o índice avance 0,49%.

Na reunião do Copom ocorrida em setembro, o Banco Central decidiu, por unanimidade, elevar a taxa básica de juros em 0,25 pontos percentuais, para 10,75% a.a. No comunicado, o comitê justificou a política monetária mais contracionista com base em uma avaliação de assimetria altista para o cenário inflacionário, destacando a possibilidade de desancoragem das expectativas de inflação por um período mais prolongado e uma taxa de câmbio persistentemente mais depreciada.

Durante o mês, ocorreram apenas movimentações em ativos já investidos anteriormente pelo Fundo, de forma que a carteira encerrou o período alocada em 30 operações com exposição média de 76% a IPCA + 10,73% a.a., 17% a CDI + 3,82% a.a. e 7% a IGPM + 7,31% a.a.

Durante o mês de outubro, ocorreu a quitação dos valores de juros em atraso do CRI Carvalho Hosken (CRI CH), fato que contribuirá positivamente para o resultado do Fundo no mês. Apesar de a operação apresentar um histórico de atrasos nos pagamentos, tanto a operação quanto a devedora possuem fundamentos de crédito robustos, além um índice de cobertura de garantias confortável.

Em relação ao CRI Seed, a Gestora continua atuando nos processos que antecedem a retomada das obras. A Gestora manterá os investidores informados por meio dos canais oficiais e dos próximos relatórios gerenciais.

Atualizações CRIs Wimo

No mês de agosto, aumentamos a posição no CRI Wimo V. Com o objetivo de manter os investidores atualizados sobre a situação dos CRIs da carteira, manteremos a atualização mensal da situação dos CRIs iniciada no relatório do mês de Junho/2023, onde foi detalhada toda a tese dos CRIs Wimo ([acesse aqui o relatório](#)).

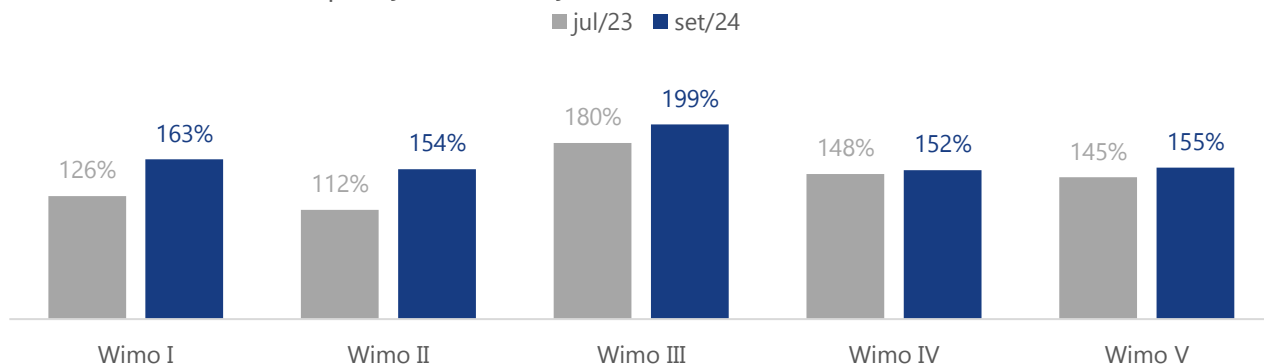
É comum, em uma carteira saudável de CRI pulverizado, que ocorram antecipações do fluxo de pagamentos, visto que devedores tendem a antecipar pagamentos ao longo do tempo. Na tabela abaixo, é possível observar se o fluxo de pagamentos dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs tem sido suficiente para cobrir os pagamentos de juros, amortização programada e os recursos excedentes estão sendo utilizados para amortização extraordinária dos CRIs:

CRI	Pagamento de Juros Total do Período	% de Amortização Programada para o Período ¹	% Efetivamente Amortizado no Período ¹
Wimo I	Sim	7,9%	24,7%
Wimo II	Sim	6,8%	33,9%
Wimo III	Sim	5,5%	32,2%
Wimo IV	Sim	5,8%	21,5%
Wimo V	Sim	5,0%	15,5%

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

CRI	Saldo devedor CRI sênior ²	Saldo devedor CRI Mezanino ²	Valor total dos créditos que compõe a carteira ³	Valor presente dos crédito adimplentes ⁴	Índice de Cobertura 1 Série Sênior ⁵	Índice de Cobertura 2 Série Sênior ⁶
Wimo I	12.036.153	-	18.149.512	19.679.033	151%	163%
Wimo II	13.258.624	4.305.029	27.893.126	20.356.707	210%	154%
Wimo III	11.537.167	3.932.257	24.496.301	22.988.270	212%	199%
Wimo IV	16.722.597	2.446.971	26.607.614	25.499.074	159%	152%
Wimo V	49.778.795	4.897.879	64.595.544	77.267.146	130%	155%

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:



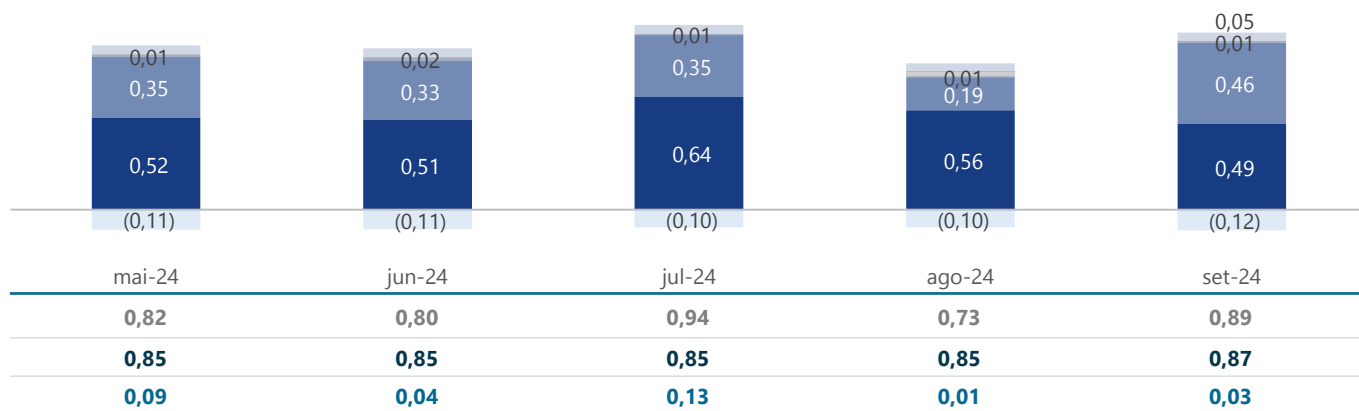
1 - Valor total amortizado nos meses de julho até a data base deste relatório divididos pelo valor nominal unitário dos CRIs no dia 25/08/2023 antes do evento de amortização do mês.
 2 - Saldo do dia 25/09/2024 após os eventos de juros e amortização, realizados com caixa já recebidos dos créditos (que não compõe o saldo devedor atual dos créditos).
 3 - Saldo devedor da carteira em setembro/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	jul-24	ago-24	set-24	2024	LTM
Receitas de CRI	1.519.263	1.206.316	1.460.103	13.131.035	17.881.016
Juros	930.096	819.032	708.923	7.484.648	10.562.238
Correção Monetária	509.454	270.434	666.260	4.841.367	6.334.589
Renda Fixa	10.240	12.815	16.939	215.236	361.815
Ganho de Capital - CRIs	-	36.055	-	82.593	82.593
Rendimentos - FIIs	69.296	67.980	67.980	491.206	497.654
Ganho de Capital - FIIs	176	-	-	15.984	42.127
Despesas Operacionais	(147.681)	(145.731)	(171.463)	(1.499.835)	(2.228.694)
Taxa de Gestão	(85.567)	(84.179)	(87.113)	(807.176)	(1.080.372)
Taxa de Administração	(26.854)	(26.507)	(27.240)	(252.575)	(337.949)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(106.738)
Taxas Regulatórias	(1.387)	(1.387)	(1.387)	(11.859)	(20.031)
Auditoria	-	-	(22.840)	(32.200)	(32.200)
Despesa Compromissada	(14.417)	(13.921)	(13.505)	(206.447)	(393.196)
Formador de Mercado	(14.251)	(14.251)	(14.251)	(140.572)	(193.699)
Outros	(5.205)	(5.486)	(5.127)	(49.006)	(64.508)
Resultado	1.371.582	1.060.585	1.288.640	11.631.200	15.652.323
Quantidade de Cotas	1.453.859	1.453.859	1.453.859	1.453.859	1.453.859
Resultado/Cota²	0,94	0,73	0,89	8,00	10,77
Rendimento ²	1.235.780	1.235.780	1.264.857	11.659.949	15.803.447
Quantidade de Cotas ²	1.453.859	1.453.859	1.453.859	1.453.859	1.453.859
Rendimento/Cota	0,85	0,85	0,87	8,02	10,87
Dividend Yield (% a.a.)³	10,2%	10,2%	10,4%	10,7%	10,9%
Resultado Acumulado	0,13	0,01	0,03	-	-

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.

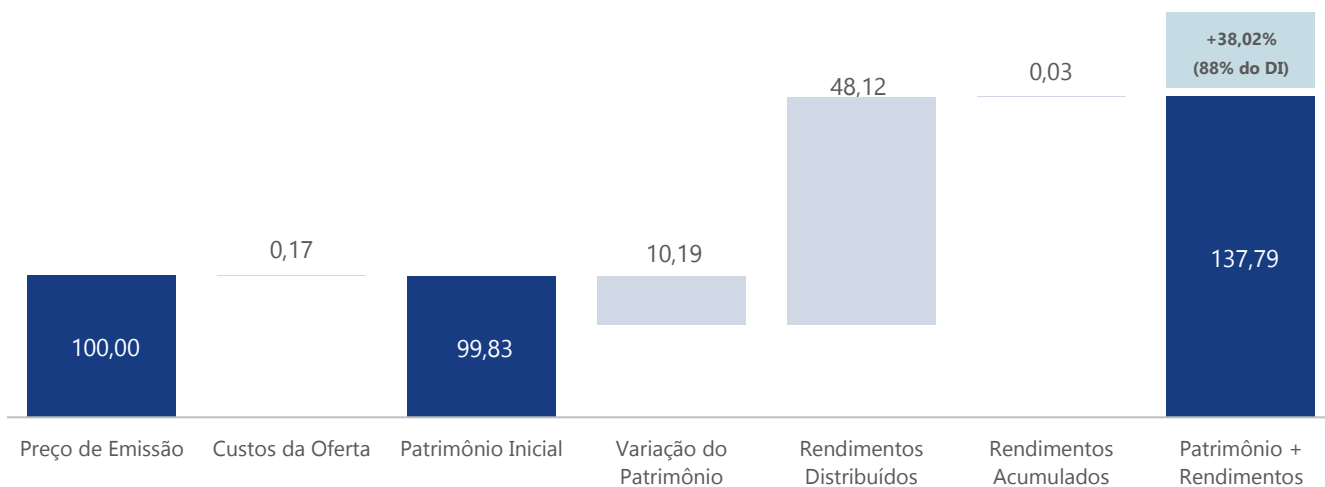
5 - Últimos 12 meses.

Performance

Retorno Total (Patrimonial)

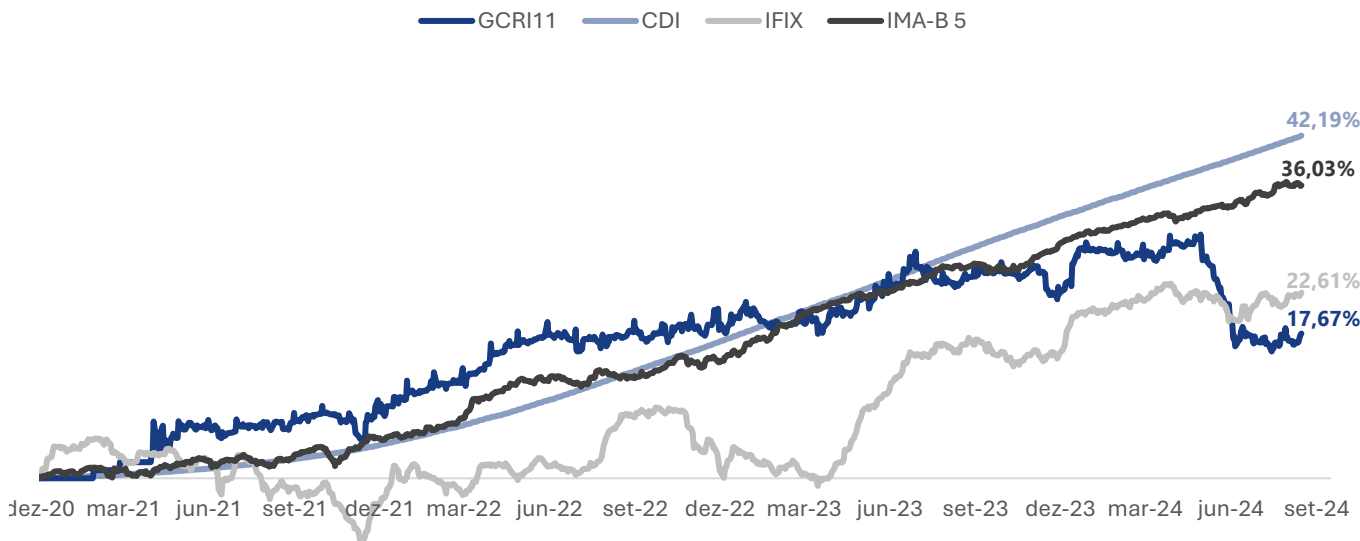
Desde o seu início até a data base deste relatório, o retorno total do Fundo considerando a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos no período foi de 38,02% sobre o patrimônio inicial, descontados os custos de emissão (R\$ 99,83 por cota). No mesmo período, a performance do CDI foi de 43,33%, o IFIX avançou 19,72% e o IMA-B 5 36,66%.

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

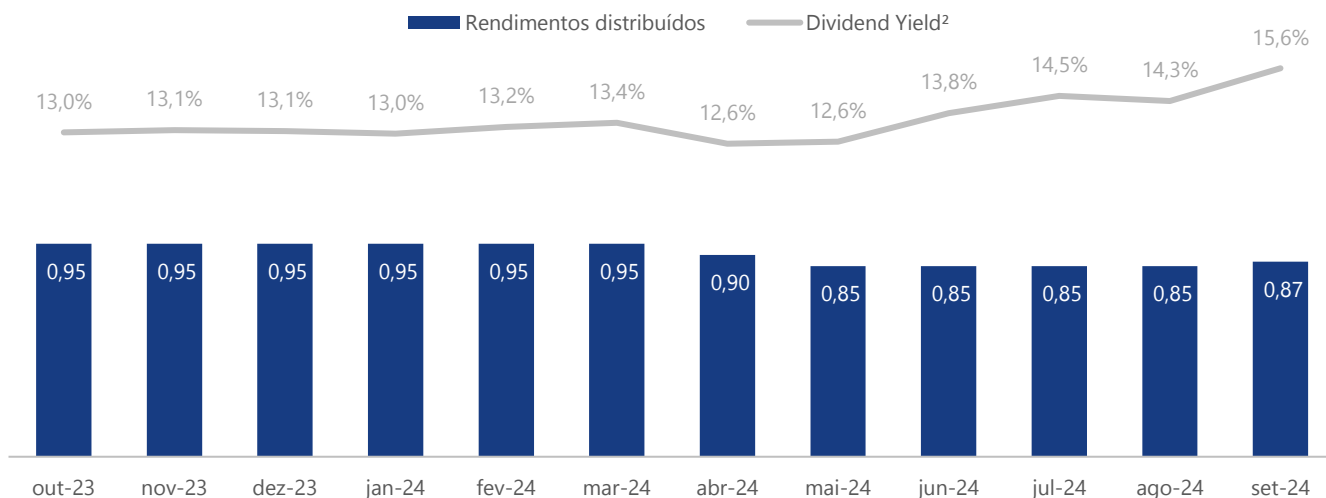
No dia 11/10, foi anunciado o pagamento de rendimentos que ocorrerá no dia 18/10 no valor de R\$ 0,87 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 15,58% considerando o preço de mercado do fechamento do mês (R\$ 66,99) e 10,44% considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00.

O resultado no período foi de R\$ 0,89/cota e o fundo possuía R\$ 0,01/cota de resultado acumulado dos meses anteriores, desta forma, após a distribuição o Fundo possui R\$ 0,03/cota de reserva de resultado.

Na tabela abaixo, destacamos a comparação dos rendimentos distribuídos nos últimos 6 meses com o CDI Líquido e Bruto¹:

Competência	Rendimento distribuído	Dividend Yield (a.a.)	% CDI Líquido	% CDI Bruto (Gross Up)
set-24	0,87	15,5%	157%	185%
ago-24	0,85	14,3%	125%	147%
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%

Histórico de Distribuição de Rendimentos



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

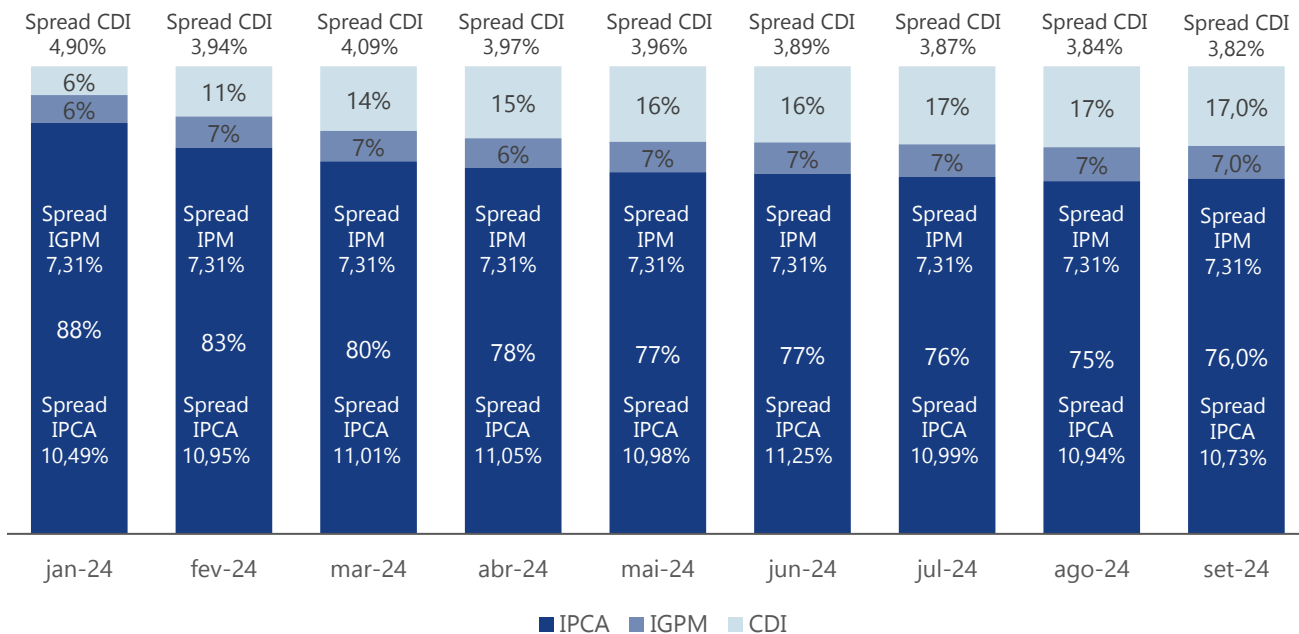
2 - Calculado com base no preço de fechamento da cota do fundo no mercado secundário no encerramento de cada mês (data base do relatório).

Carteira Consolidada

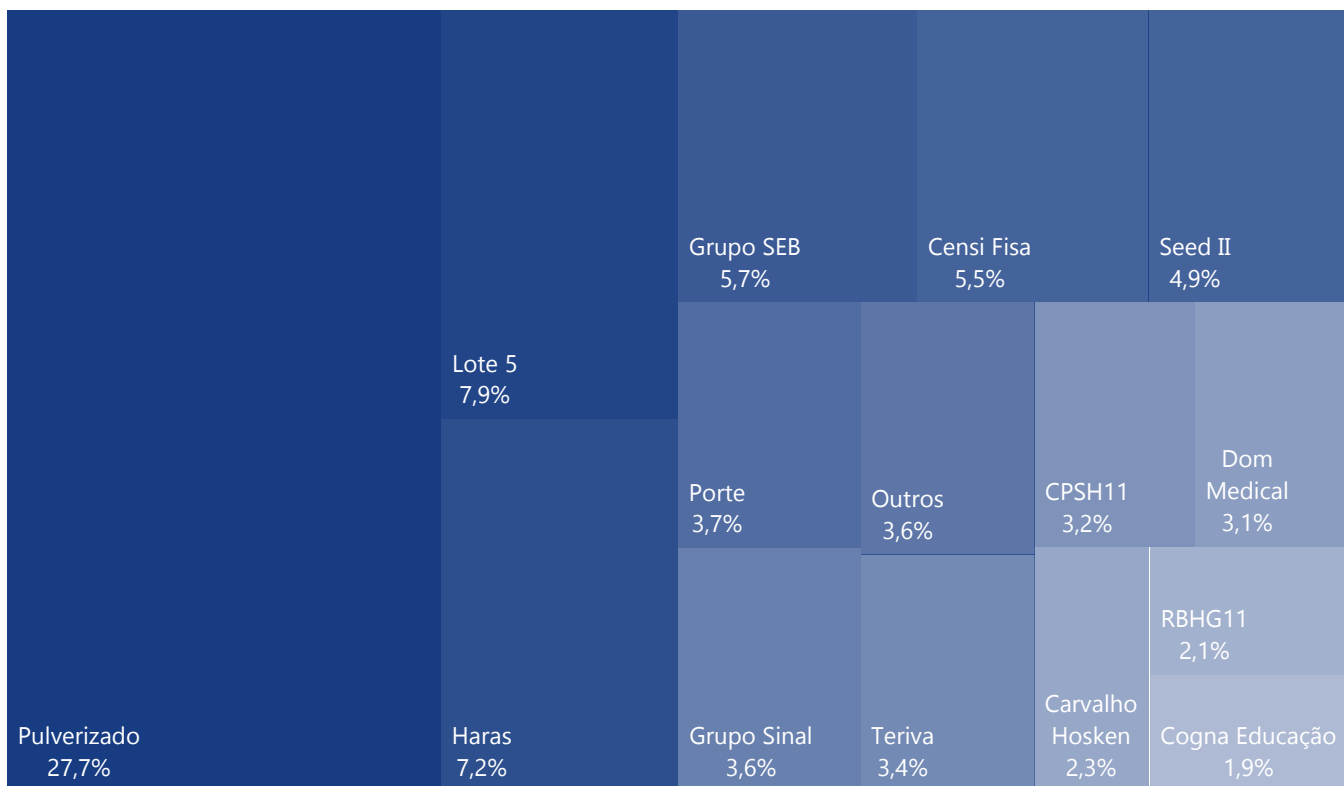
Código	Ativo	Indexador	Taxa	Taxa MtM	MtM (R\$)	% PL	Duration (anos)	Setor	Vencimento	LTV
24G2730555	Wimo V V Sr	IPCA	9,00%	9,42%	12.443.455	9,5%	5,3	Home Equity	jan/27	35%
21H0891311	Lote 5 II/2	IPCA	12,00%	12,74%	8.165.611	6,3%	3,2	Loteamento	ago/31	77%
20L0871127	SEB	IGPM	7,31%	12,39%	7.444.462	5,7%	2,8	Educacional	jan/31	53%
22C0978882	Haras	CDI	3,00%	3,07%	7.337.286	5,6%	0,5	Loteamento	mar/25	50%
21E0466562	Seed II	IPCA	11,80%	11,80%	6.348.315	4,9%	0,9	Residencial	mai/25	50%
23D1557666	Porte V	IPCA	10,00%	11,05%	4.805.514	3,7%	3,0	Residencial	abr/28	30%
20K0866670	Sinal	IPCA	7,00%	8,06%	4.752.653	3,6%	3,7	Corporativo	dez/32	61%
23C2831601	Teriva	CDI	4,36%	3,50%	4.390.805	3,4%	2,4	Loteamento	abr/30	52%
23F1568486	Dom Medical	IPCA	9,50%	10,30%	4.100.423	3,1%	1,6	Corporativo	jun/26	46%
21H0001651	Wimo II Mez	IPCA	12,00%	13,66%	4.059.788	3,1%	4,0	Home Equity	jul/36	34%
21J0856063	Wimo III Mez	IPCA	12,00%	13,43%	3.730.487	2,9%	4,2	Home Equity	set/36	36%
21H0001650	Wimo II	IPCA	7,00%	9,72%	3.598.983	2,8%	4,6	Home Equity	jun/36	34%
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	12,00%	10,30%	3.035.757	2,3%	0,2	Residencial	dez/24	50%
19K1124486	CH	CDI	5,50%	5,50%	3.011.329	2,3%	2,2	Residencial	dez/26	54%
23G1477566	Censi Fisa II/2	IPCA	20,00%	13,57%	2.610.764	2,0%	0,1	Residencial	jul/26	50%
21D0453486	Cogna	IPCA	6,00%	8,71%	2.517.792	1,9%	1,3	Educacional	jul/27	44%
22I0098043	Wimo V	IPCA	12,00%	13,43%	2.449.956	1,9%	4,2	Home Equity	set/37	35%
22B0914280	Wimo IV Mez	IPCA	12,00%	13,42%	2.320.062	1,8%	4,3	Home Equity	jan/27	35%
21H0891390	Lote 5 II	IPCA	12,00%	13,02%	2.203.458	1,7%	3,2	Loteamento	ago/31	77%
22C0978890	Haras II	CDI	3,00%	3,00%	2.108.502	1,6%	0,5	Loteamento	mar/25	50%
22I2046003	Wimo V II Mez	IPCA	12,00%	13,41%	2.073.933	1,6%	4,4	Home Equity	out/37	35%
24G2730557	Wimo V V Mez	IPCA	12,00%	12,44%	2.025.379	1,6%	4,8	Home Equity	jan/27	35%
21E0517062	New Village	IPCA	10,20%	13,80%	1.891.306	1,5%	5,4	Residencial	mai/37	66%
18L1168429	Outlet	IPCA	6,75%	10,61%	1.643.976	1,3%	2,0	Varejo	dez/28	34%
23G1476822	Censi Fisa II	IPCA	20,00%	16,79%	1.570.109	1,2%	0,1	Residencial	jul/26	50%
24G1773090	Montreal II	IPCA	12,00%	12,09%	1.343.874	1,0%	1,1	Residencial	ago/27	63%
20G0754279	Modena	CDI	7,00%	7,82%	1.314.231	1,0%	0,8	Residencial	jul/25	61%
23J0108650	Fametro	IPCA	9,50%	10,63%	1.299.683	1,0%	2,8	Logístico	mar/32	63%
19D1329253	San Remo	IPCA	9,00%	9,99%	1.053.467	0,8%	0,6	Residencial	mar/25	32%
22B0945202	Multitrans	IPCA	9,50%	9,89%	974.555	0,7%	3,3	Corporativo	set/30	34%
CRI's					106.625.915	81,5%				
FII's					6.833.563	5,2%				
Imóveis					8.289.389	6,3%				
Caixa					9.044.881	6,9%				

Carteira de CRIs do Fundo

Alocação X Spread Médio Histórico



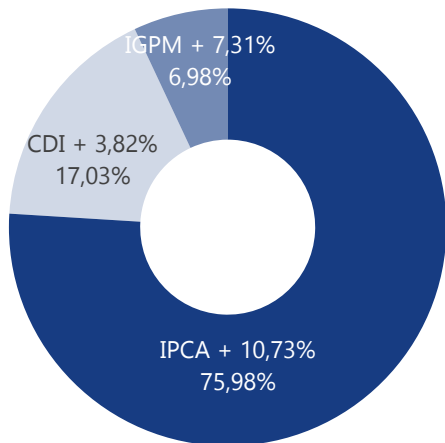
Exposição por Devedor¹



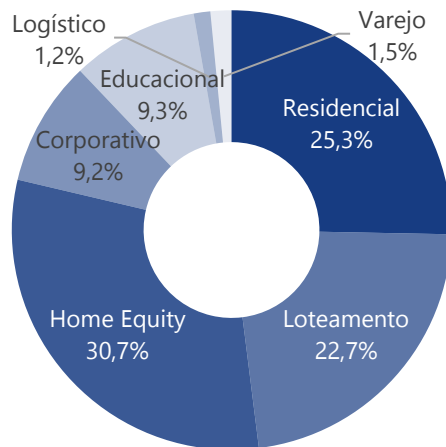
¹ - Calculada em relação ao total de ativos do fundo.

Carteira de CRIs do Fundo

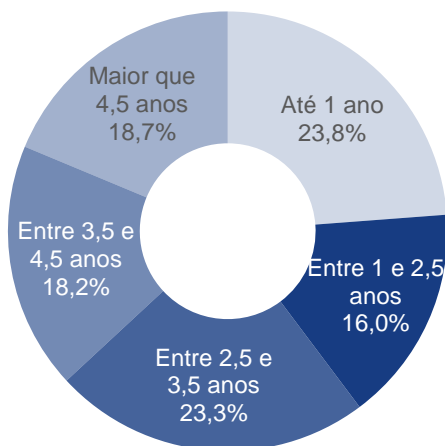
Exposição por Indexador e Spread¹



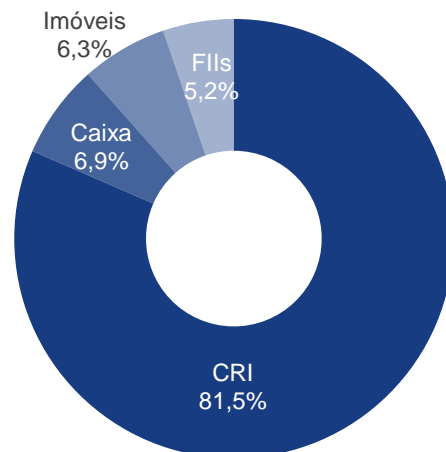
Exposição por Setor¹



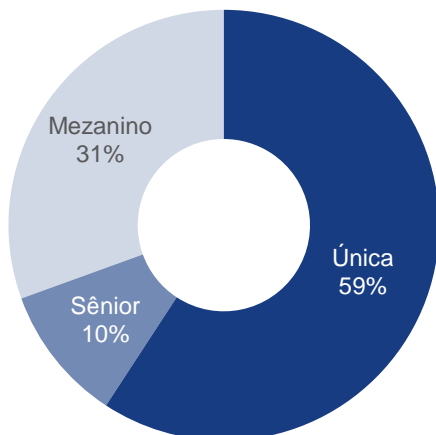
Exposição por Prazo Médio¹



Composição por Tipo de Ativo²



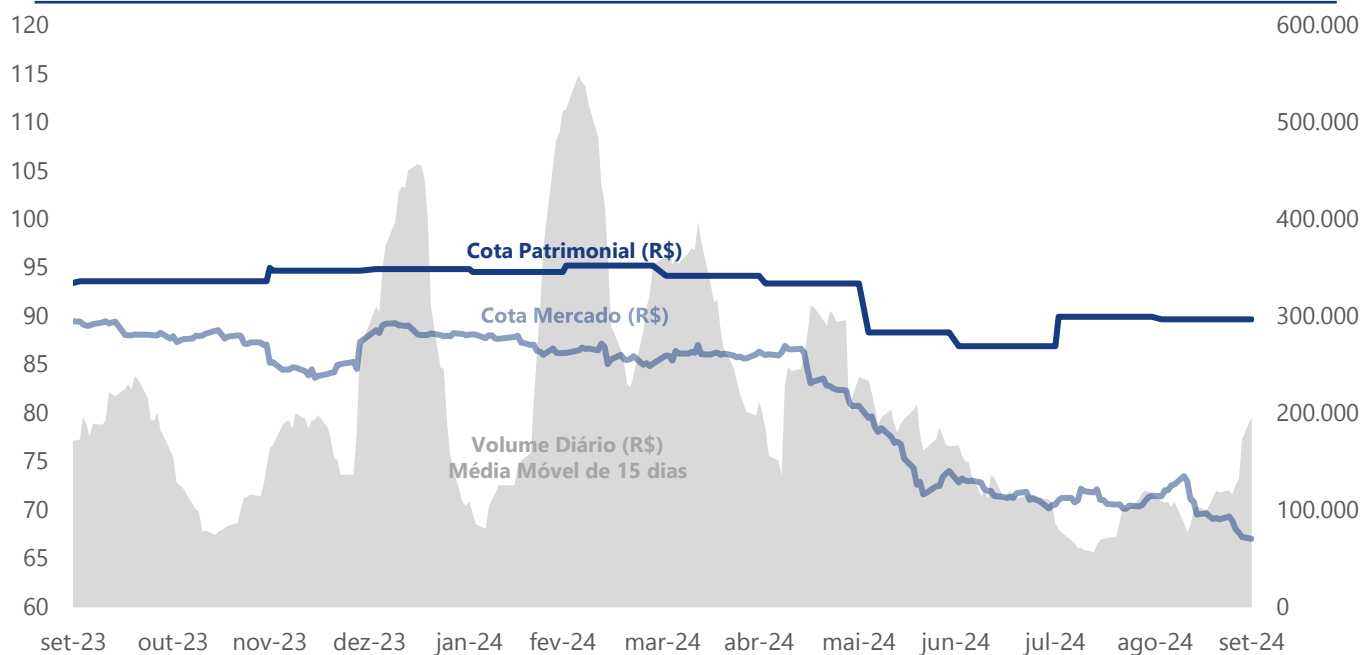
Exposição por Subordinação¹



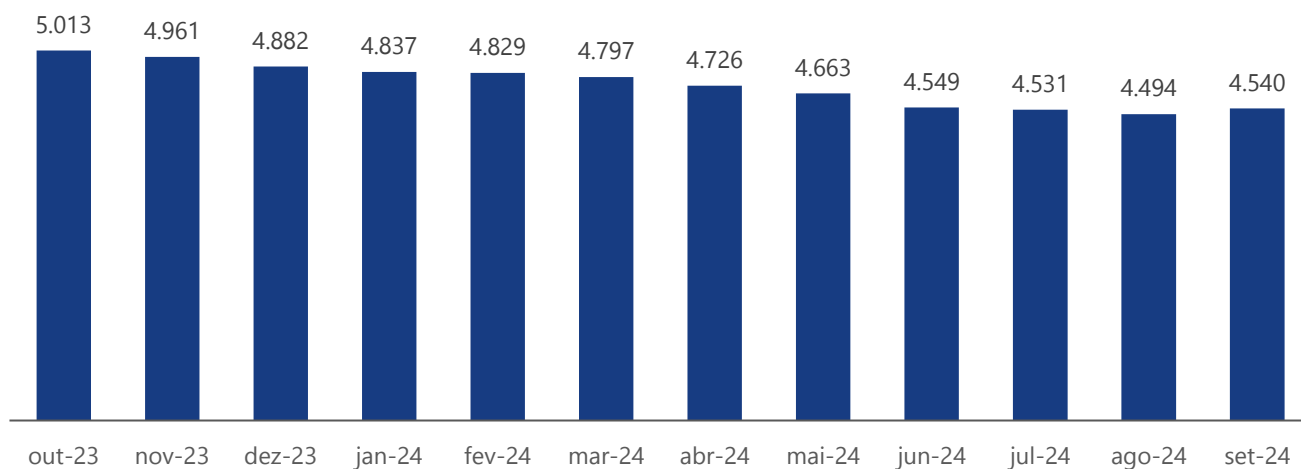
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24
Volume Negociado (R\$)	5.768.816	3.130.535	2.319.331	1.928.258	3.336.954
Volume Médio Diário (R\$)	274.706	156.527	100.840	87.648	158.903
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	4,7%	2,9%	2,1%	1,9%	3,3%

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).

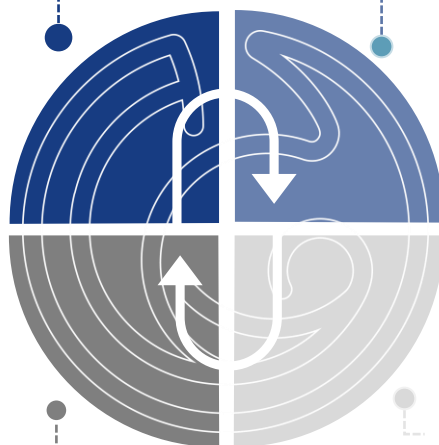
Comitê mensal de monitoramento de risco de crédito das operações da carteira.

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*¹ de acordo com metodologia de análise proprietária do Gestor;
- Operações com volumes entre R\$ 20 e 50 milhões que, geralmente, não estão no radar dos grandes Bancos e Fundos, aumentando o nível de *spread* potencial da operação;
- Estruturas de mitigação de riscos envolvendo, além do risco do(s) devedor(res) principal(is) do CRI, coobrigação dos sócios e demais empresas do grupo, garantia real imobiliária direta ou indireta², estruturas de subordinação, dentre outras.

Fonte: Galapagos Capital

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

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

Política de Investimento

Perfil de Operações Alvo¹

	Corporativo	Pulverizado		
Risco Principal	Companhia Devedora	Empreendimentos Imobiliários	Loteamentos	Home Equity
Coobrigação	Sócios e demais empresas do grupo econômico	Direta do cedente / Subordinação		
Garantia	Imóvel(is) objeto do contrato lastro ou outras garantias	Imóveis objetos dos contratos lastro, além de outras garantias possíveis		
LTV Médio Máximo	75%	75%	70%	60%
Localização	Foco nas regiões Sudeste, Sul e Capitais	-		
Due Diligence	Sobre devedor e garantias	Cedente e todos os contratos envolvidos na operação		
Exposição Máxima² (% do PL)	10% por CRI, 20% por Devedor	10% por CRI (Exposições máximas por devedor definidas individualmente em cada CRI)		

Fonte: Galapagos Capital

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

2 - Após período de alocação, conforme legislação aplicável.

Resultado Mensal da Carteira

Concentração por Indexador ¹			Concentração por Indexador ¹			Concentração por Indexador ¹		
Mês	IPCA	% da Carteira	Mês	IGPM	% da Carteira	Mês	CDI	% da Carteira
mai/24	0,46%	0,00%	mai/24	0,89%	0,00%	mai/24	0,79%	0,00%
jun/24	0,21%	1,77%	jun/24	0,81%	0,00%	jun/24	0,75%	0,00%
jul/24	0,38%	68,84%	jul/24	0,61%	6,98%	jul/24	0,87%	0,00%
ago/24	-0,02%	5,37%	ago/24	0,29%	0,00%	ago/24	0,83%	0,00%
set/24	0,44%	0,00%	set/24	0,62%	0,00%	set/24	0,79%	17,03%

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\$ 0,16/cota.

Defasagem dos Indexadores da Carteira e Correção Monetária

Código	Ativo	Indexador	Defasagem	Índice do mês	Correção Acumulada (R\$/cota ²)
20K0866670	Sinal	IPCA	M-1	-0,02%	-
22B0945202	Multitrans	IPCA	M-1	-0,02%	-
21H0891311	Lote 5 II/2	IPCA	M-2	0,38%	0,10
21J0856063	Wimo III Mez	IPCA	M-2	0,38%	0,01
23J0108650	Fametro	IPCA	M-2	0,38%	0,02
21H0891390	Lote 5 II	IPCA	M-2	0,38%	0,02
23F1568486	Dom Medical	IPCA	M-2	0,38%	0,01
23D1557666	Porte V	IPCA	M-2	0,38%	0,01
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	M-2	0,38%	-
21H0001651	Wimo II Mez	IPCA	M-2	0,38%	-
23G1477566	Censi Fisa II/2	IPCA	M-2	0,38%	-
23G1476822	Censi Fisa II	IPCA	M-2	0,38%	-
21E0466562	Seed II	IPCA	M-2	0,38%	-
20L0871127	SEB	IGPM	M-2	0,61%	-
22I2046003	Wimo V II Mez	IPCA	M-2	0,38%	-
22I0098043	Wimo V	IPCA	M-2	0,38%	-
22B0914280	Wimo IV Mez	IPCA	M-2	0,38%	-
24G2730555	Wimo V V Sr	IPCA	M-2	0,38%	-
24G2730557	Wimo V V Mez	IPCA	M-2	0,38%	-
19D1329253	San Remo	IPCA	M-2	0,38%	-
21H0001650	Wimo II	IPCA	M-2	0,38%	-
21D0453486	Cogna	IPCA	M-2	0,38%	-
24G1773090	Montreal II	IPCA	M-2	0,38%	-
18L1168429	Outlet	IPCA	M-2	0,38%	-
21E0517062	New Village	IPCA	M-3	0,21%	-
19K1124486	CH	CDI	n/a	0,79%	-
23C2831601	Teriva	CDI	n/a	0,79%	-
22C0978882	Haras	CDI	n/a	0,79%	-
22C0978890	Haras II	CDI	n/a	0,79%	-
20G0754279	Modena	CDI	n/a	0,79%	-

Portfólio

CRI Wimo V			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,9% (Mez. I) 1,6% (Mez. II) 9,5% (Sr. V) 1,6% (Mez. V)	Prazo Médio	4,2 anos (Mez. I) 4,4 anos (Mez. II) 5,3 anos (Sr. III) 4,8 anos (Mez. III)
Vencimento	Mai/37 (Mez. I) Out/37 (Mez. II) Jan/27 (Sr. V) Jan/27 (Mez. V)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00% (Mez. I) IPCA + 12,00% (Mez. II) IPCA + 9,00% (Sr. V) IPCA + 12,00% (Mez. V)	Código IF	22I0098043 22I2046003 24G2730555 24G2730557

Resumo

A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referentes a uma carteira de mais de 380 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).

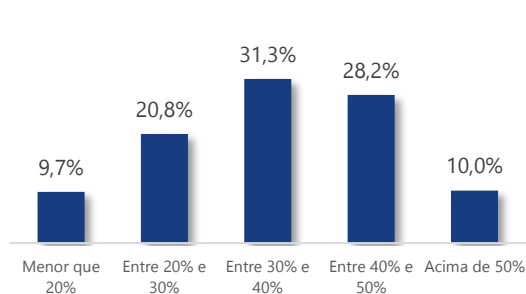
Critérios de Elegibilidade

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

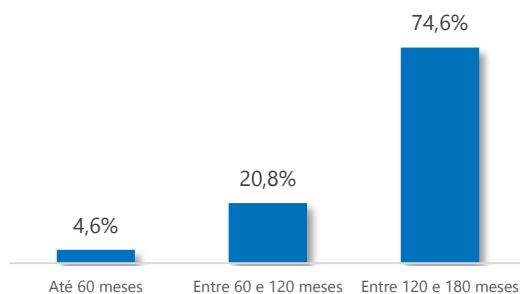
Portfólio

CRI Wimo V			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,9% (Mez. I) 1,6% (Mez. II) 9,5% (Sr. V) 1,6% (Mez. V)	Prazo Médio	4,2 anos (Mez. I) 4,4 anos (Mez. II) 5,3 anos (Sr. III) 4,8 anos (Mez. III)
Vencimento	Mai/37 (Mez. I) Out/37 (Mez. II) Jan/27 (Sr. V) Jan/27 (Mez. V)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00% (Mez. I) IPCA + 12,00% (Mez. II) IPCA + 9,00% (Sr. V) IPCA + 12,00% (Mez. V)	Código IF	22I0098043 22I2046003 24G2730555 24G2730557

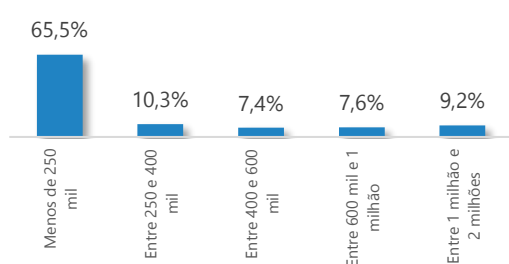
Concentração de Faixa de LTV



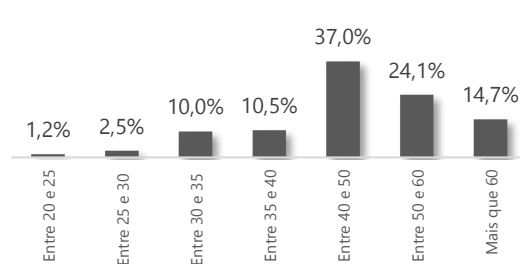
Concentração por prazo remanescente



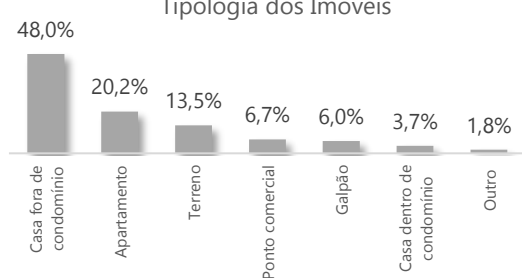
Concentração por Saldo Devedor



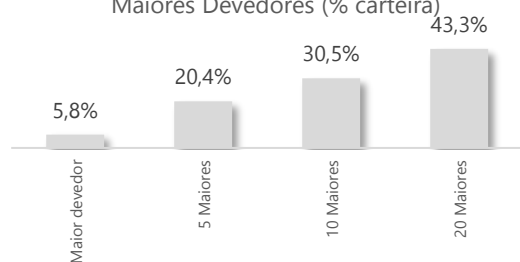
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI Seed			
Devedor	Seed Residencial SPE	Tipo	Residencial
% PL	4,9%	Prazo Médio	0,9 anos (Sr.)
Vencimento	Mai/25 (Sr.) Mai/25 (Sub.)	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 10,50% (Sr.)	Código IF	21E0466562

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 560m² 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 ² (terreno) / 10.080 m ² (área privativa total)
Tipologia	Casas entre 533m ² e 629m ² de área privativa
Unidades	18 casas (4 suítes 4 vagas no subsolo Piscina privativa no <i>rooftop</i>)
Conclusão Prevista	Abril/2026

Portfólio

CRI Lote 5 II			
Devedor	Lote 5 Desen. Imobiliário	Tipo	Loteamento
% PL	1,7% 6,3%	Prazo Médio	3,2 anos 3,2 anos
Vencimento	Ago/31 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%.

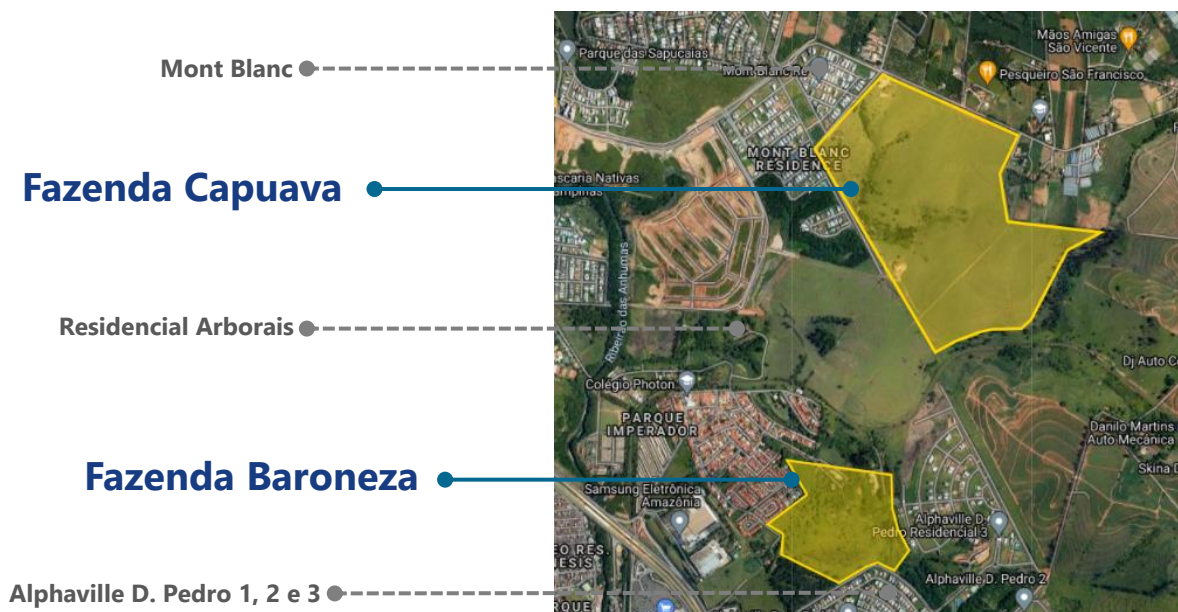
Garantias

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

CRI Sinal			
Devedor	Vetor/Mix Empreendimentos	Tipo	Corporativo
% PL	3,6%	Prazo Médio	3,7 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

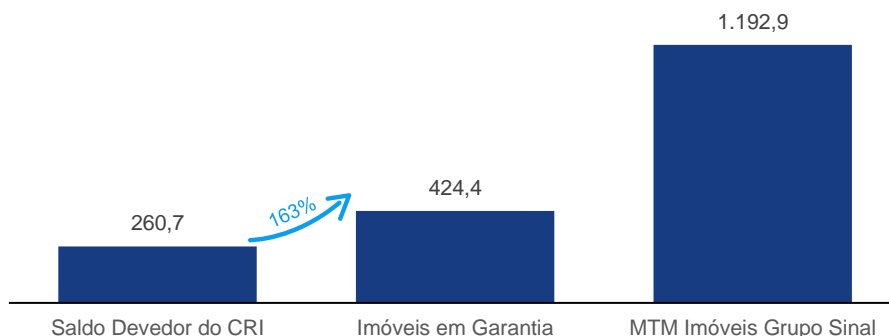
Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Locados, sendo certo que o valor de mercado deverá representar, pelo menos, 160% do saldo devedor

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	5,6% (Sr.) 1,6% (Sub.)	Prazo Médio	0,5 ano (Sr.) 0,5 anos (Sub.)
Vencimento	Mar/25 (Sr.) Mar/25 (Sub.)	Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	CDI + 3,00%	Código IF	22C0978882 22C0978890

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 m² distribuídas pelos mais de 1,2 milhão de m² 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	3,7%	Prazo Médio	3,0 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	1,8%	Prazo Médio	4,3 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

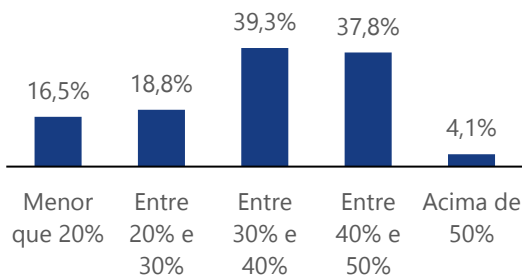
Critérios	Wimo IV
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

Portfólio

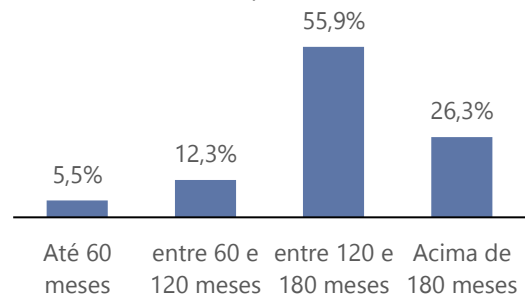
CRI Wimo IV Mezanino			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,8%	Prazo Médio	4,3 anos
Vencimento	Fev/37	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	22B0914280

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

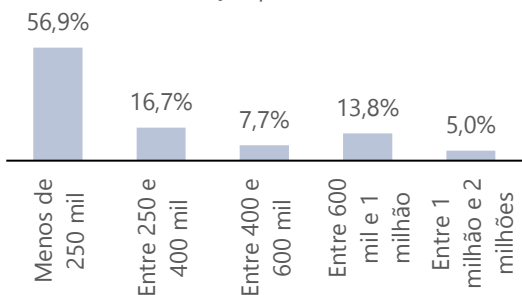
Concentração por Faixa de LTV



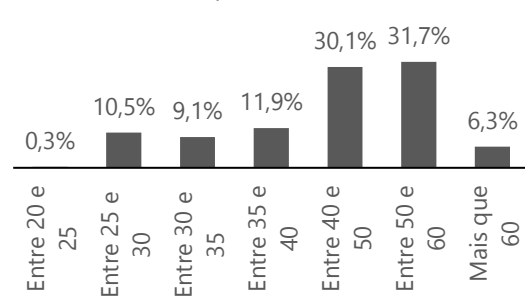
Concentração por Prazo (meses)



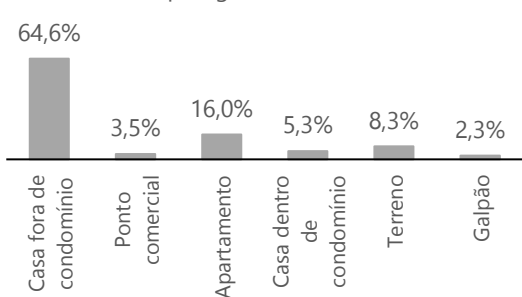
Concentração por Saldo Devedor



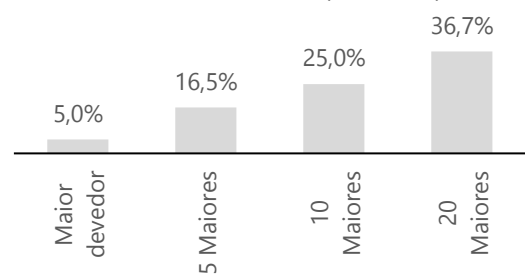
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI SEB			
Devedor	Grupo SEB	Tipo	Educacional
% PL	5,7%	Prazo Médio	2,8 anos
Vencimento	Jan/31	Lastro	Contrato de Locação
Taxa de Emissão	IGPM + 7,31%	Código IF	20L0871127

Resumo

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

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

Garantias

Alienação Fiduciária de 50% do Imóvel avaliado em R\$ 18.869.700 (LTV de 52% sobre o Saldo Devedor Inicial)

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

Sobre o Empreendimento	
Imóvel	Sartre Educacional
Localiza�o	Rua Reitor Macedo Costa - Itaigara, 108 Salvador/Bahia
Contrato	T�pico
Locatário	Sartre Educacional (Grupo SEB)
Prazo	Dezembro/2031
�rea Construída	7.830 m ²
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	2,8% (Sr.) 3,1% (Mez.)	Prazo Médio	4,6 anos (Sr.) 4,0 anos (Mez.)
Vencimento	Jun/36 (Sr.) Jul/36 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	21H0001650 / 21H0001651

Resumo

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

Garantias

Alienação Fiduciária dos Imóveis dados em Garantia

Fundo de Reserva + Despesas

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

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

Sobre a Wimo

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

Critérios de Elegibilidade

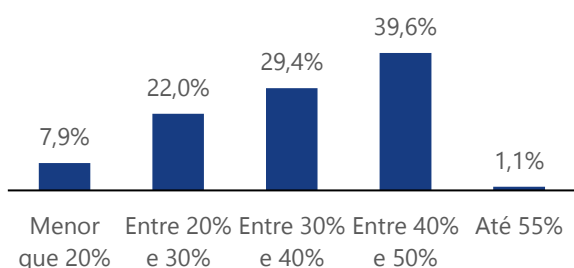
Critérios	Wimo II
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

Portfólio

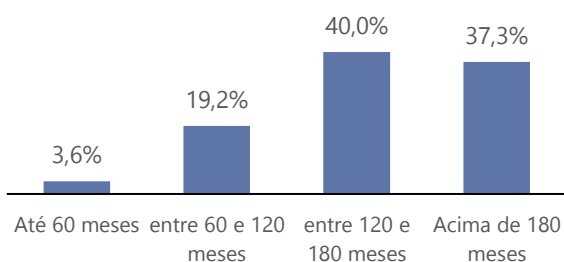
CRI Wimo II			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	2,8% (Sr.) 3,1% (Mez.)	Prazo Médio	4,6 anos (Sr.) 4,0 anos (Mez.)
Vencimento	Jun/36 (Sr.) Jul/36 (Mez.)	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00% (Sr.) IPCA + 12,00% (Mez.)	Código IF	21H0001650 / 21H0001651

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

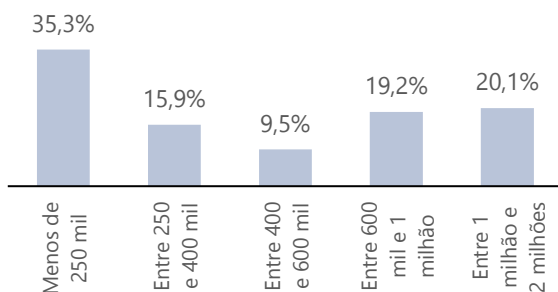
Concentração por Faixa de LTV



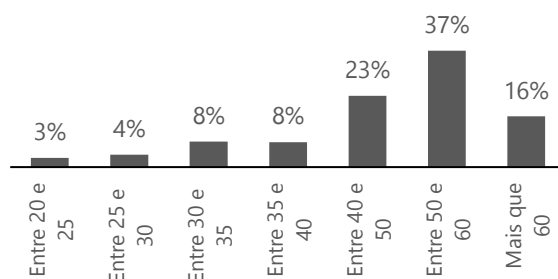
Concentração por Prazo (meses)



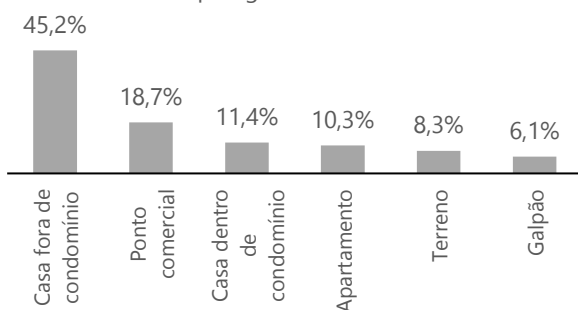
Concentração por Saldo Devedor



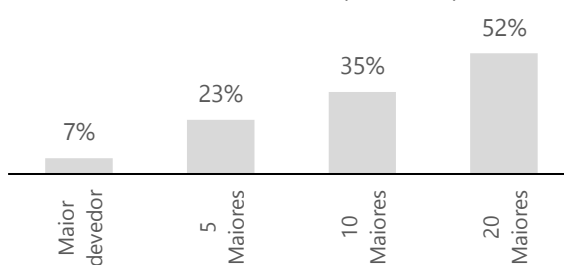
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI Teriva			
Devedor	Teriva Urbanismo S.A.	Tipo	Loteamento
% PL	3,4%	Prazo Médio	2,4 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 512m² 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 212m² 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	Corporativo
% PL	3,1%	Prazo Médio	1,6 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 m² 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 m² de obras.



Portfólio

CRI Censi Fisa			
Devedor	Censi Fisa	Tipo	Residencial
% PL	2,3% 3,2%	Prazo Médio	0,2 ano 0,1 ano
Vencimento	Dez/24 Jul/26	Lastro	CCB Nota Comercial
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00% IPCA + 20,00%	Código IF	20F0165468 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 ²
Tipologia	26 unidades de 218m ² e 241m ²
VGv (Valor Geral de Vendas)	R\$ 78 milhões



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



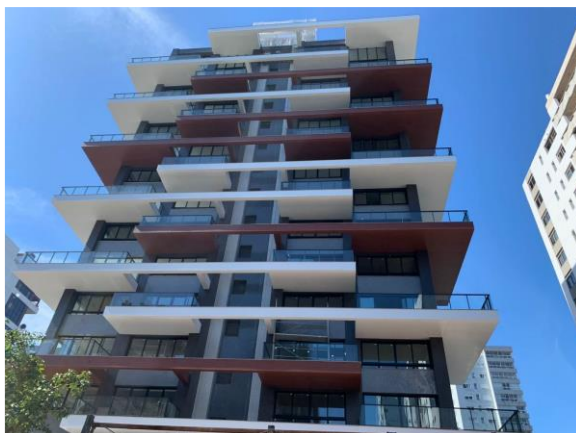
Portfólio

CRI Censi Fisa			
Devedor	Censi Fisa	Tipo	Residencial
% PL	2,3% 3,2%	Prazo Médio	0,2 ano 0,1 ano
Vencimento	Dez/24 Jul/26	Lastro	CCB Nota Comercial
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00% IPCA + 20,00%	Código IF	20F0165468 23G1476822/23G1477566

Le Pierre



Lumi



Portfólio

CRI Carvalho Hosken			
Devedor	Carvalho Hosken	Tipo	Residencial
% PL	2,3%	Prazo Médio	2,2 anos
Vencimento	Dez/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 5,50% ¹	Código IF	19K1124486

Resumo

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

Garantias

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

Sobre a Companhia

Fundada em 1951 no Rio de Janeiro, a Carvalho Hosken atua em grandes obras públicas por todo o país desde a sua criação. No final da década de 60 desenvolveu o complexo comercial Charles de Gaulle e 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	2,9%	Prazo Médio	4,2 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

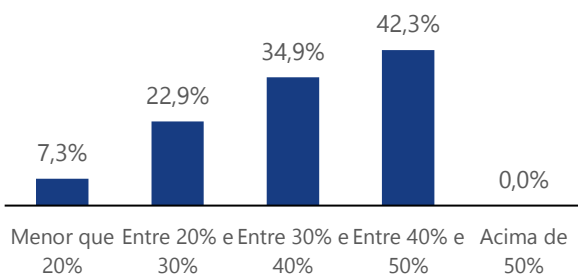
Critérios	Wimo III
LTV Máximo	65%
Máximo de Parcelas em Aberto	1
Parcelas com atraso acima de 60 dias	2
Parcelas com atraso até 90 dias	1
Parcelas com atraso acima de 90 dias	0

Portfólio

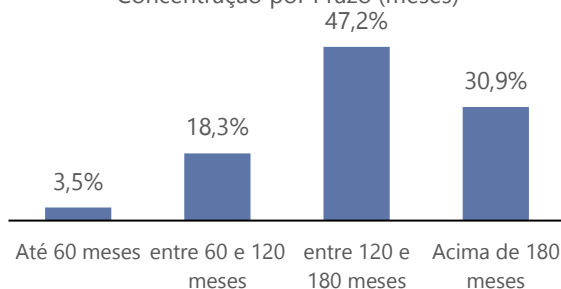
CRI Wimo III - Mezanino			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	2,9%	Prazo Médio	4,2 anos
Vencimento	Set/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00%	Código IF	21J0856063

Detalhamento da carteira de recebíveis (lastro)

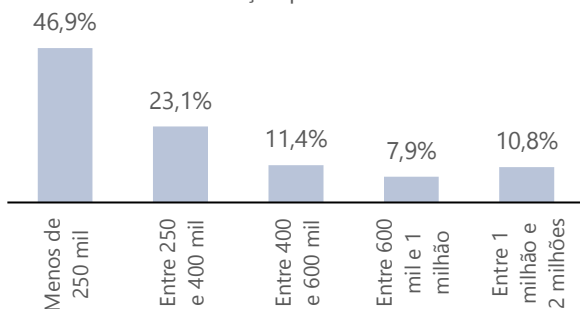
Concentração por Faixa de LTV



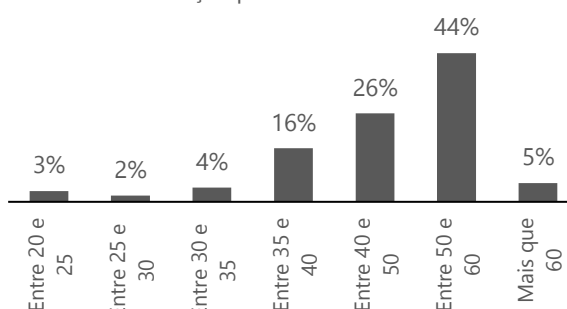
Concentração por Prazo (meses)



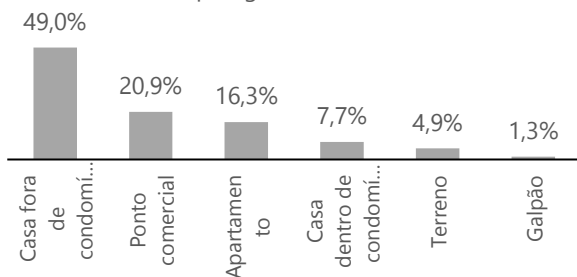
Concentração por Saldo Devedor



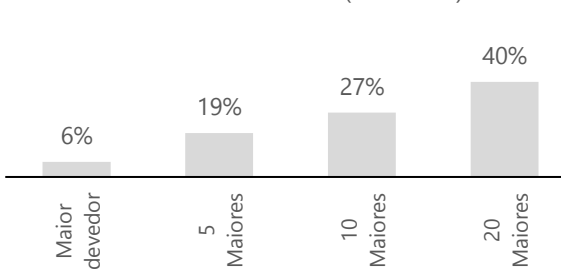
Concentração por Idade dos Devedores



Tipologia dos Imóveis



Maiores Devedores (% carteira)



Portfólio

CRI Cogna Santo André			
Devedor	Cogna Educação	Tipo	Educacional
% PL	1,9%	Prazo Médio	1,3 anos
Vencimento	Jul/27	Lastro	Contrato de Locação
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	Código IF	21D0453486

Resumo

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

Garantias

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

Sobre o Empreendimento	
Imóvel	Cogna Santo André
Localização	Av. Senador Flaquer, 456
Contrato	Atípico – <i>Sale-Lease Back</i>
Locatário	Anhanguera Educacional (Grupo Cogna Educação)
Prazo	Junho/2027
Área Construída	7.722,00 m ²
Estacionamento	631,35 m ²
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	0,8%	Prazo Médio	0,6 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 ²	
Tipologia	14 unidades de 263m ² Cobertura com 852m ²	
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 ²	
Tipologia	29 unidades de 864 m ² Cobertura Duplex	
VGv projet. (Valor Geral de Vendas)	R\$ 476 milhões	
Links Projeto	http://bwresidence.com.br/ http://www.palazzolumini.com.br/palazzo-lumini	

Portfólio

CRI Outlet			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Varejo
% PL	1,3%	Prazo Médio	2,0 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 m² e 5,0 mil m² de área locável. Líder em vendas por m², recebe em média 1,2 milhão de visitantes por ano, que gastam em média R\$ 298,00 por visita. Um empreendimento de grande porte que segue o perfil dos já consagrados Outlets espalhados pela Europa e Estados Unidos.

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



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

Portfólio

CRI Fametro			
Devedor	Instituto Metropolitano de Ensino Ltda.	Tipo	Corporativo
% PL	1,0%	Prazo Médio	2,8 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

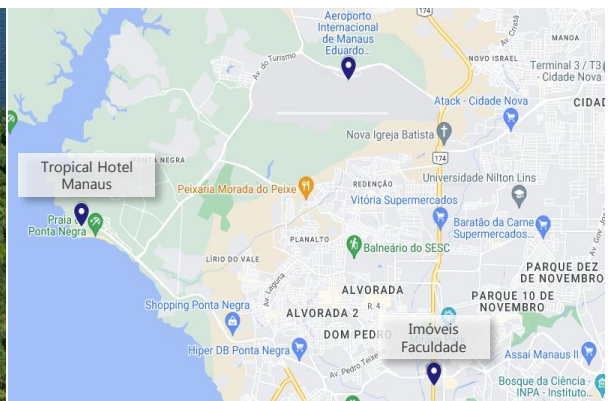
Alienação fiduciária de imóveis com razão mínima de garantia equivalente a 175% do valor da emissão.
Cessão fiduciária de recebíveis do curso de medicina com valor mínimo de 300% da próxima PMT.
Aval dos sócios e companhias coligadas.
Fundo de reserva equivalente a 2 PMTs.

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 59.986m², 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 ²
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 ² de área de lazer, com piscina, quadra de esportes, churrasqueira e redário. Segurança 24 horas com 2 portarias de acesso



Portfólio

CRI Modena			
Devedor	Projeto Sky Terrenos SPE	Tipo	Residencial
% PL	1,0%	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 Santana de Parnaíba/SP	
Descrição	Condomínio Fechado Residencial com 83 unidades	
Área Total	20.000,00 m ²	
Tipologia	65 casas 152m ² 18 casas 214m ²	
VG (Valor Geral de Vendas) Estimado	R\$ 67,9 milhões	



Portfólio

CRI Montreal II			
Devedor	Montreal Empreendimentos	Tipo	Residencial
% PL	1,0%	Prazo Médio	1,1 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 m² 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 ²
Tipologia	4 unidades de 188 m ² 5 unidades de 212 m ² 1 unidade de 384 m ²
VGV (Valor Geral de Vendas)	R\$ 63 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.sunoo.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.sunoo.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- **03/06/2022 – FII Summit Dia 3**
https://www.youtube.com/watch?v=Ys8ktQVtYg&ab_channel=EuQueroInvestir
- **07/04/2022 – Conhecendo a Galapagos Capital (Prof. Felipe Ribeiro)**
https://www.youtube.com/watch?v=eHuYXikgFY8&ab_channel=ProfFelipeRibeiro
- **08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)**
https://youtu.be/IgYJut_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
- **08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)**
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
- **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
- **29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)**
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
- **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-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.ghml>
- **07/06/2022 – “O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários”**
<https://www.sunoo.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- **22/05/2022 – “Como a Inflação Afeta os Fundos Imobiliários?”**
<https://br.investing.com/analysis/como-a-inflacao-afeta-os-fundos-imobiliarios-200449636>
- **27/01/2022 – “Decisão da CVM sobre os dividendos do MXRF11: 8 respostas para entender o caso”**
<https://www.sunoo.com.br/noticias/decisao-cvm-dividendos-mxrf11-respostas/>
- **09/11/2021 – “IFIX recua à espera de decisão sobre PEC dos Precatórios”**
<https://mercadonews.com.br/2021/11/09/ifix-recua-a-espera-de-decisao-sobre-pec-dos-precatorios/>
- **14/09/2021 – “IFIX sobe com perspectiva de alta da Selic em linha com as projeções”**
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-sobe-com-perspectiva-de-alta-da-selic-em-linha-com-as-projecoes-916664>
- **31/08/2021 – “IFIX tem leve queda em meio à cautela na semana anterior ao Copom”**
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-tem-leve-queda-em-meio-a-cautela-na-semana-anterior-ao-copom-897380>
- **22/08/2021 – “Bolsas e fundos imobiliários pagam o pato do risco fiscal”**
<https://6minutos.uol.com.br/mercado-e-dolar/bolsas-e-fundos-imobiliarios-pagam-o-pato-do-risco-fiscal-saiba-o-que-vem-por-ai/>

Anexo I - Metodologia de Apuração de Resultado

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

CRI SEED - 21C0122941

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

