



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Recebíveis - GCRI11



Março 2021

Galapagos Recebíveis Imobiliários FII - GCRI11

CNPJ: 38.293.897/0001-61

Gestor:

Galapagos Capital

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Início:

Dezembro / 2020

Número de Cotas Emitidas²:

821.614

Anúncio dos Rendimentos:

9º dia útil do mês

Pagamento dos Rendimentos:

14º dia útil do mês

Taxa de Administração¹:

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

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

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 101,80

R\$ 1,00

Rendimento⁴ por cota distribuído em abril/21 referente ao resultado do mês de março/21

12,0%

Dividend yield³

75

Número de cotistas²

R\$ 83.636.547

Patrimônio Líquido²

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

2 - No dia 31/03/2021.

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

4 - Para as cotas liquidadas antes do mês de março. As cotas liquidadas durante o mês de março receberam rendimento pró-rata, conforme a data da liquidação.

Palavra da Gestora

É com grande satisfação que a Galapagos Capital divulga o primeiro relatório gerencial do Galapagos Recebíveis Imobiliários FII, o GCRI11, um Fundo que foi estruturado levando em consideração as características que acreditamos gerar o maior alinhamento de interesses entre a Gestora e os investidores. Dentre essas características, destacamos:

- O Fundo foi estruturado com base em um pipeline definido de CRIs, os quais foram adquiridos conforme as liquidações das cotas da 1ª emissão ocorreram. Esse formato traz benefícios para a rentabilidade do Fundo e para os investidores, que podem analisar o perfil dos CRIs adquiridos (indexadores, nível de risco, *spread*), antes de tomar a decisão de investimento.
- Os custos da 1ª oferta do Fundo foram extremamente reduzidos, com a própria Gestora atuando diretamente em diversas etapas da oferta para diminuição desses custos. Dessa forma, os cotistas que entraram na 1ª oferta pelo preço de R\$ 100,00 por cota, possuem um patrimônio líquido de R\$ 101,80 por cota, visto que os CRIs investidos tiveram valorização e impactaram positivamente o PL.
- O Fundo divulgou em 14/01/2021 Fato Relevante informando que a Taxa de Gestão será cobrada nos 12 primeiros meses do Fundo somente se o rendimento efetivamente distribuído em determinado mês for superior ao *dividend yield* anualizado de 7,5% ao ano.

A 1ª oferta do Fundo, iniciada em dezembro de 2020, foi realizada com esforços restritos (ICVM 476), focada apenas em investidores profissionais, possibilitando a redução dos custos iniciais e eficiência na alocação dos recursos. No entanto, no dia 13/04/2021 foi divulgado o prospecto do Fundo, de forma que, a partir de 16/04/2021, as cotas estarão liberadas para negociação na B3 para o público geral.

Outra característica importante, é que o Fundo já inicia a negociação com mais de 50 cotistas, ou seja, enquadrado na regra de isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos para pessoas físicas que possuem menos de 10% das cotas do Fundo.

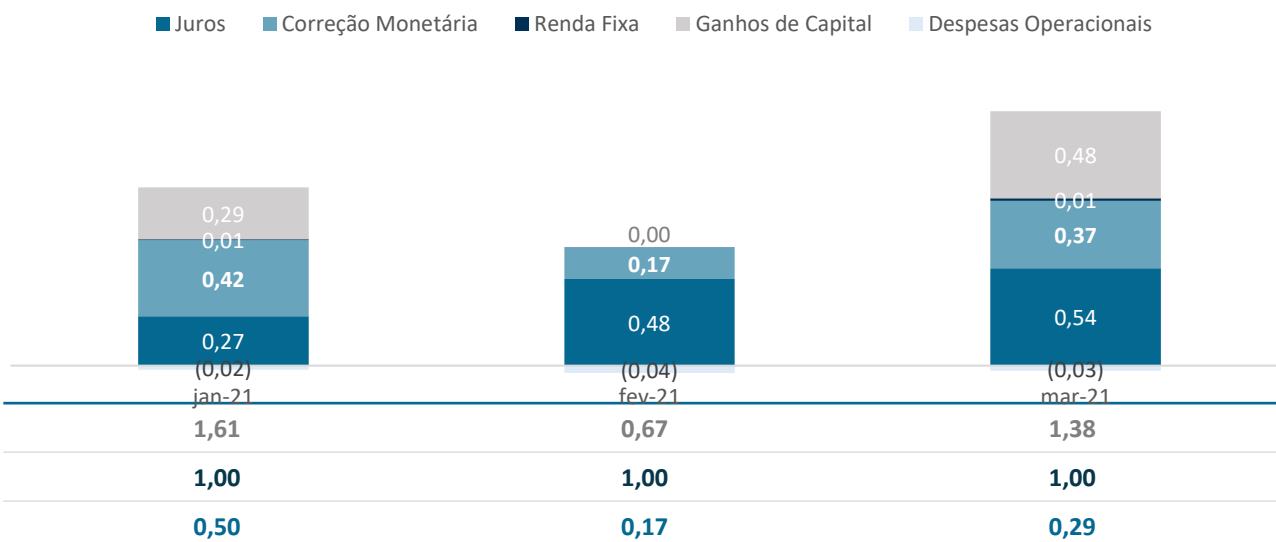
Nas próximas páginas do relatório, apresentamos os dados que acreditamos ser essenciais para a tomada de decisão dos investidores, como a composição detalhada do resultado, as características da carteira de CRIs e a política de investimento da Gestora. Utilizaremos esse relatório mensal para informar os investidores sobre os principais acontecimentos do mês, além de movimentações na carteira e informações sobre os créditos.

Convidamos todos os investidores a entrarem e conhecerem nosso site (<https://www.galapagoscapital.com/>), em especial a seção Asset Management, e acompanhar os perfis da Galapagos Capital no LinkedIn e Instagram, para manterem-se atualizados em relação às principais informações dos Fundos sob nossa gestão.

Resultado Financeiro¹ - Caixa

DRE Caixa	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Receitas	74.055	393.373	286.146	616.291
Juros	61.138	108.872	210.097	235.701
Correção Monetária	12.342	167.903	75.995	163.635
Renda Fixa	575	2.251	54	5.938
Ganhos de Capital	-	114.347	-	211.016
Despesas Operacionais	(15.843)	(9.138)	(17.911)	(12.714)
Taxa de Gestão	-	-	-	-
Taxa de Administração	(15.843)	(7.338)	(15.000)	(10.725)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Taxas Regulatórias	-	(1.800)	(2.894)	(1.960)
Auditoria	-	-	-	-
Outros	-	-	(17)	(28)
Resultado	58.212	384.235	268.236	603.577
Quantidade de Cotas	239.000	399.000	438.000	587.475
Resultado/Cota	0,24	0,96	0,61	1,38
Rendimento	0	239.000	399.000	438.000
Quantidade de Cotas	239.000	239.000	399.000	438.000
Rendimento/Cota²	0,00	1,00	1,00	1,00
Dividend Yield (% a.a.)³	0,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Resultado Acumulado⁴	0,24	0,50	0,17	0,29

Composição do Rendimento Mensal (R\$/Cota)



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

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

2 - Valores ajustados pela quantidade de cotas que receberam a distribuição de maneira integral.

3 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

4 - Considerando todas as cotas emitidas até o final do mês de referência.

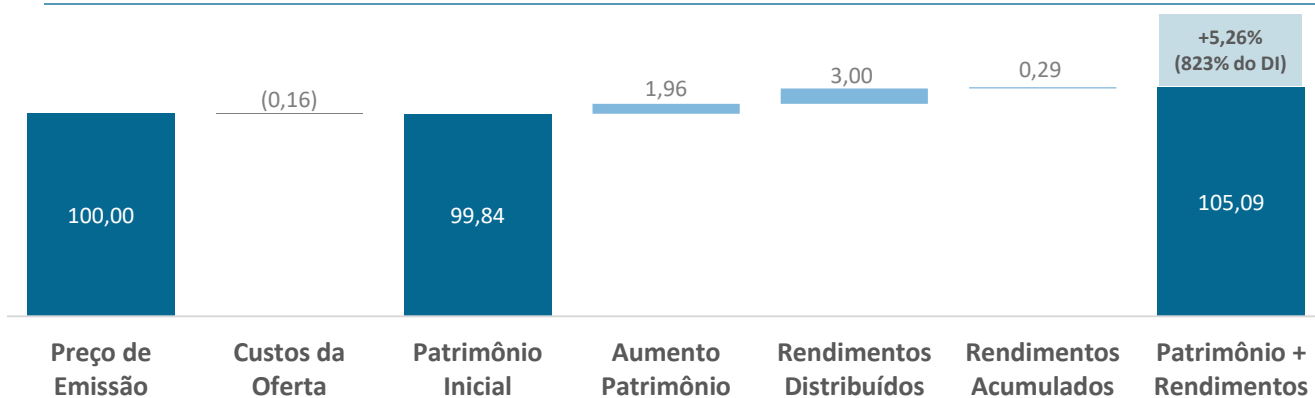
Performance

A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 15/12/2020, até o final de março foi de 5,26% sobre o patrimônio inicial, descontados os custos de emissão, totalizando R\$ 99,84 por cota, enquanto o índice DI acumulou variação de 0,57% nesse período.

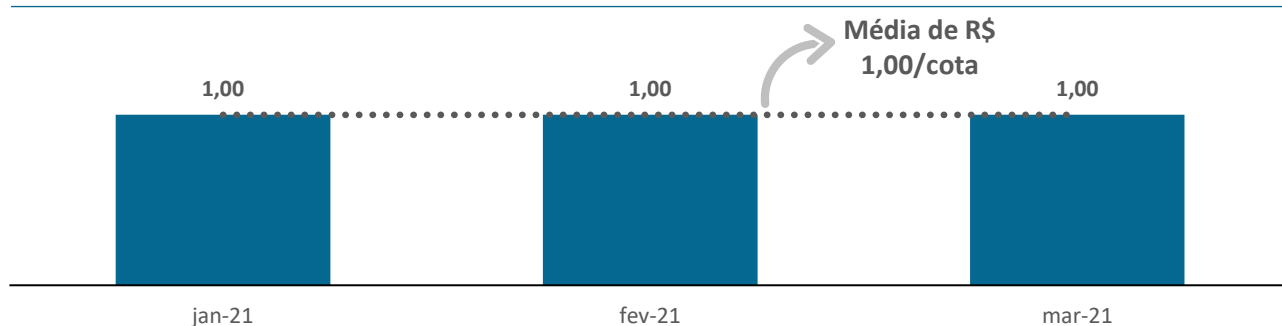
No dia 14/04 foi anunciado o pagamento de rendimentos² no valor de R\$ 1,00 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,0%, considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00. O resultado atribuído às cotas emitidas antes de março foi de R\$ 1,38/cota no mês. Além disso, o Fundo possuía R\$ 0,18/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Considerando as cotas emitidas durante o mês de março, ao final do mês o Fundo possuía R\$ 0,29 por cota de resultado acumulado e não distribuído.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 31/03/2020:

Composição da Performance Acumulada



Histórico de Distribuição de Rendimentos



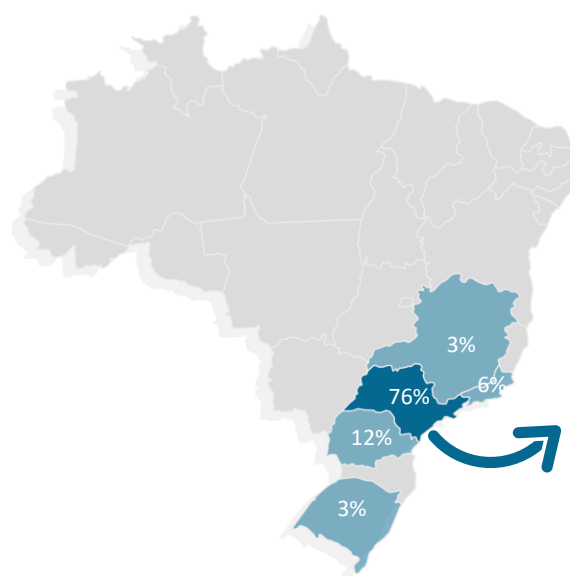
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

2 - Para as cotas liquidadas antes do mês de março. As cotas liquidadas durante o mês de março receberam rendimento pró-rata, conforme a data da liquidação. Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Carteira Consolidada

Código	Ativo	Indexador	Taxa	Volume	% PL	Duration (anos)	Sector	Vencimento	LTV ¹
21C0122941	Seed	IPCA	9.00%	12,854,312	15,4%	0,5	Residencial	Mai/24	53%
20K0866670	Sinal	IPCA	7.00%	10,304,229	12,3%	5,1	Corporativo	Dez/32	61%
19F0260732	Tecnisa	IPCA	7.00%	8,339,557	10,0%	1,8	Residencial	Jul/24	67%
19D1329253	San Remo	IPCA	9.00%	7,569,185	9,1%	1,6	Residencial	Mai/24	48%
17C0868823	VLI	IPCA	5.82%	6,504,536	7,8%	3,2	Logística	Nov/24	-
20H0734994	Lindenberg	CDI	6.00%	5,191,579	6,2%	4,0	Residencial	Ago/25	56%
19K1124486	CH	CDI	4.00%	4,494,088	5,4%	3,5	Residencial	Dez/26	56%
19I0755306	MZM	IPCA	8.50%	3,825,693	4,6%	0,7	Residencial	Jul/23	27%
20G0754279	Modena	IGPM	9.00%	3,396,156	4,1%	2,7	Residencial	Jul/25	62%
18J0673053	Even	IPCA	8.00%	3,324,235	4,0%	2,8	Residencial	Out/26	61%
20C0818565	Porte	CDI	5.00%	3,281,907	3,9%	1,7	Residencial	Mar/24	32%
18L1168429	Outlet	IPCA	6.75%	2,416,762	2,9%	3,9	Varejo	Dez/28	34%
20F0165468	Censi Fisa	IPCA	12.00%	2,167,125	2,6%	2,3	Residencial	Jun/23	50%
20I0905816	Conx	IPCA	6.00%	2,016,441	2,4%	2,7	Residencial	Set/25	68%
19G0801197	Artenge	IPCA	12.00%	1,373,677	1,6%	1,2	Residencial	Ago/22	62%
CRI's				74,376,847	88,9%	2,5			
Caixa				10.245.926	11,1%				

Diversificação Geográfica

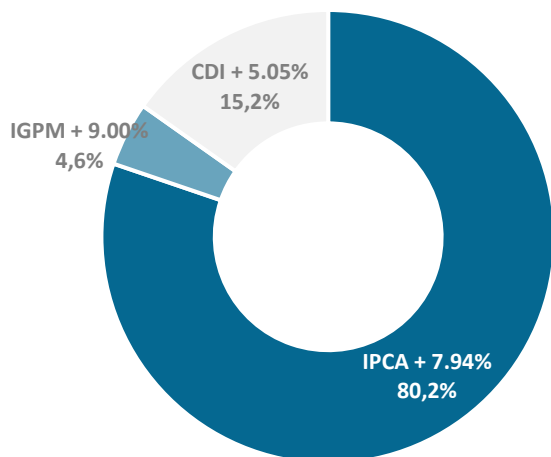


Concentração de 76% no Estado de São Paulo e 85% na região Sudeste

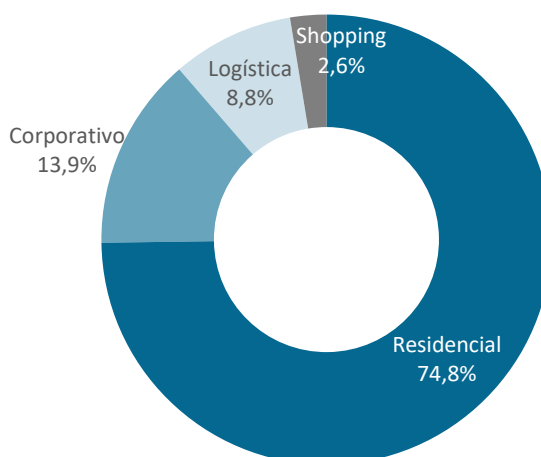
1 – Garantias Reais quando aplicável ou LTV médio da carteira de recebíveis imobiliários. Cálculos realizados pela Gestora baseados nas informações disponíveis em relação às garantias.

Carteira de CRIs do Fundo

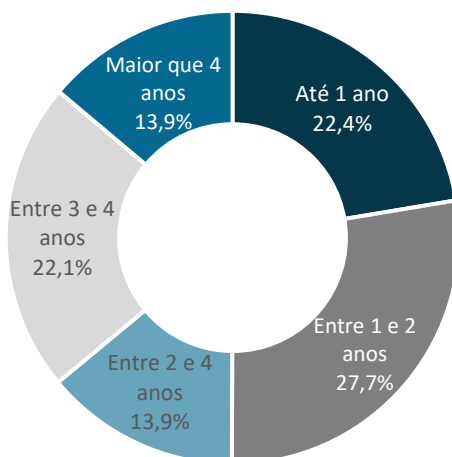
Composição por Indexador e Spread



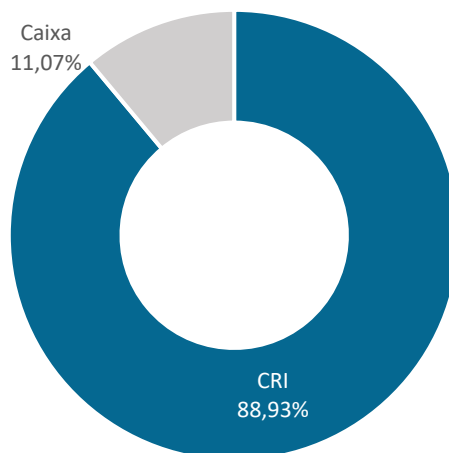
Composição por Setor



Composição por Prazo Médio



Composição por Tipo de Ativo



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 a aprovação da due diligence jurídica para a liquidação financeira.

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

Foco de Atuação do Fundo

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

Fonte: Galapagos Capital

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

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

Política de Investimento

Perfil de Operações Alvo¹

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

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/>

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

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, 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.

