

K I L I M A

CRI Olimpo IV

Abril/23



Olimpo Participações

KILIMA

CRI Olimpo Participações | Emissão da Virgo Companhia de Securitização

Overview do Case

CRI Olimpo IV

A operação consiste num CRI com lastro misto, CCB e Cessão Direta de Carteira

A Olimpo possui o objetivo de gerar valor no processo de desenvolvimento imobiliário e alta rentabilidade na cadeia lógica do negócio, atuando na estruturação, aquisição e gestão de ativos imobiliários, como loteamentos, incorporações residenciais e comerciais, além de negócios de alta complexidade.

O valor da operação é de **R\$ 140 milhões**, prazo de até 12 anos (**1ª Integralização R\$ 40mm (Previsão Abr/23)**, **2ª Integralização R\$ 40mm (Previsão Jun/23)** e **3ª Integralização R\$ 60mm (Previsão Out/23)**).

A taxa da operação é **IPCA + 12,00% a.a.** com **pagamento mensal de juros e amortização, sem carência.**



Termos e Condições Indicativos

Ativo	Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Lastro	CCB e Cessão direta de Carteira
Devedora	Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Avalista	Sócio na PF e Holding
Assessor Financeiro	Kilima Intermediação Negócios e Consultoria Ltda.
Assessor Jurídico	Freitas Leite Advogados
Outros Prestadores	Virgo (Securitizadora) , CHP (Custodiante), Vortx (Agente Fiduciário), Axis (Servicer), Engebanc (Agente de engenharia)
Instrução CVM	Rito automático para investidor profissional, segundo Res. CVM 160/23



Termos e Condições Indicativos

Volume Total	R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais)
Tranches	Até 4 tranches (R\$40mm – Abr/23, R\$20mm – Jul/23, R\$40mm – Ago/23 e R\$40mm – Set/23)
Prazo	12 anos
Amortização	Mensal, sem carência
Juros	Mensal, sem carência
Taxa Indicativa	IPCA + 12,00% a.a.
Pré-pagamento e Recompra Facultativa	<i>Lock-up</i> até finalização de 100% das obras (aprox. 2,5 anos); depois prêmio flat de 2%
Covenants	Índice de Cobertura do Saldo Devedor: (<i>Cash Collateral</i> + VP Carteira Elegível + 70% * Estoque) / (Saldo Devedor – Fundo de Reserva) > 200%; Índice de Cobertura de Fluxo Mensal: Recebíveis / PMT > 115% e (VP Carteira Elegível no prazo da operação) / (Saldo Devedor – Fundo de Reserva) > 120%;
Garantias	Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Aval, Fundo de Reserva de 3 PMTs, Fundo de Despesa (6 meses), AF de Imóveis (de R\$32mm) e Endosso do Seguro de Obras
Duration	4,21 anos
Rating	N/A





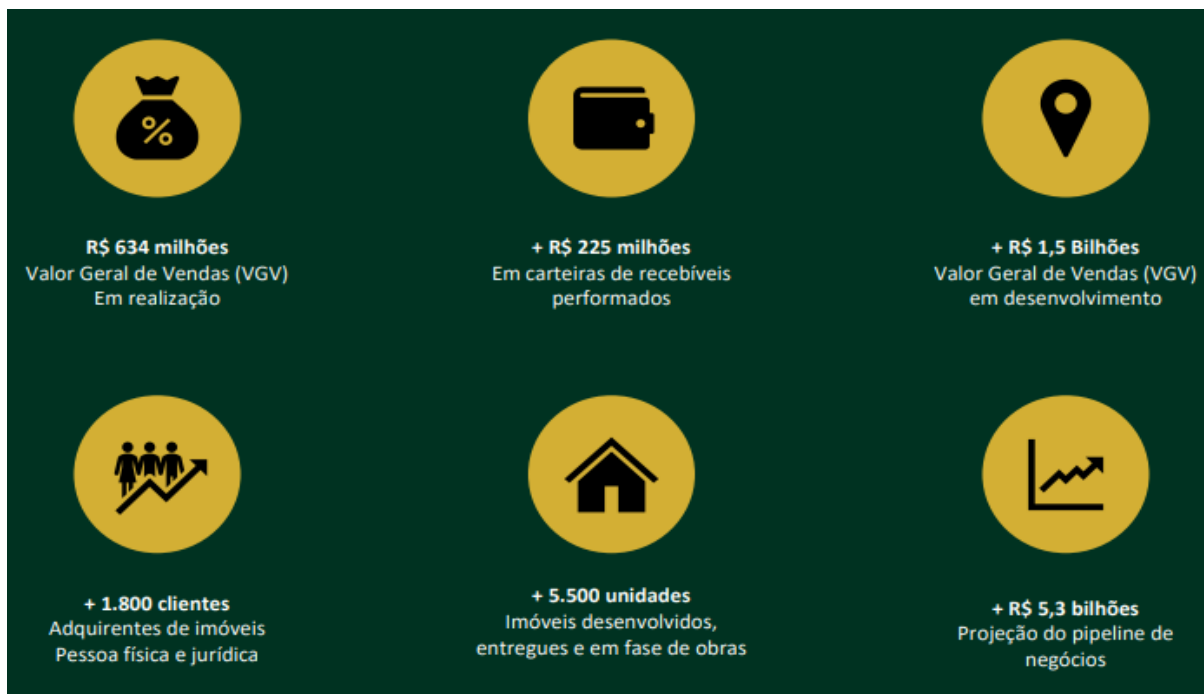
A Empresa

KILIMA

Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Overview da Companhia

A Olimpo Participações possui o objetivo de **gerar valor no processo de desenvolvimento imobiliário e alta rentabilidade na cadeia lógica do negócio**. A Olimpo atua na estruturação, aquisição e gestão de ativos imobiliários. Com estrutura própria de inteligência regulatória, de desenvolvimento e alto nível sistêmico e tecnológico, a Olimpo atua em todo o Estado de São Paulo, principalmente nas regiões do interior, com **presença hoje em mais de 17 cidades, além da capital**.



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Modelo de Negócio



A OLP possui um time com expertises na área de engenharia e projetos para o desenvolvimento e realização de lotes, terrenos e apartamentos.



Atua nos lançamentos e gestão de vendas dos ativo imobiliários. Nasceu com o objetivo de descomplicar o jeito de comprar imóveis.



Desenvolve de maneira inteligente a captação e concessão de crédito em suas operações de negócio, com foco na rentabilidade para seus acionistas.



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Áreas de Atuação

Com premissa de **atuação restrita ao Estado de São Paulo**, segmentada em **duas regionais - Região metropolitana de Campinas (RMC) e Noroeste Paulista**, a Olimpo garante a governança ativa nos seus negócios, principalmente na condução das vendas e geração de liquidez de forma célere e organizada.



Regional Araçatuba/SP

VG^V¹: R\$ 417,6 milhões

Araçatuba, Penápolis, Ouroeste, Buritama, Lins e Promissão.

Regional Campinas/SP

VG^V¹: R\$ 544 milhões

Campinas, Monter Mor, Indaiatuba e Mogi Mirim.

Regional Vale do Paraíba/SP

VG^V¹: R\$ 86 milhões

Çaçapava





Garantias

Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Garantias da Operação – 1º Tranche

Valor da Captação: R\$ 40 milhões

Garantias Adicionais: AF de Quotas de 9 SPEs (aproximadamente R\$ 317 milhões) e AF de 2 casas (aproximadamente R\$ 32 milhões).

EMPREENHIMENTO	(#) UND	(R\$) VGV	(R\$) VP CRI
BLUE	7	1.740.439,07	1.116.605,91
BURITAMA	18	1.408.833,47	1.073.555,55
CAÇAPAVA	107	12.936.032,87	9.100.558,98
ELZIO CASAS	26	5.949.697,75	4.598.584,28
ELZIO LOTES	8	633.989,56	551.897,14
PARQUE DO LAGO	1	307.390,93	292.496,48
ORION	24	9.156.906,72	7.134.772,25
PRAÇA DAS FIGUEIRAS	97	8.685.977,43	6.913.342,45
PRAÇA DAS PITANGUEIRAS	82	5.198.970,35	4.344.425,58
PROMISSÃO	14	1.288.362,06	931.378,89
SINFONIA 18	1	200.000,00	202.999,15
VILA BELLA	22	1.321.197,29	1.037.957,08
VILA OLIMPO	99	19.029.468,18	16.143.354,08
VILLAGE DO BOSQUE	26	7.582.252,08	7.131.945,42
VILLAGGIO MONTE MOR	3	961.417,54	836.558,32
TOTAL GERAL	535	76.400.935,30	61.410.431,56

VP Prazo Operação	R\$ 49.750.156,93	
VP Prazo Operação + VP Cauda da Carteira	R\$ 61.016.362,67	
1ª Tranche	R\$ 40.000.000,00	
Razão de Garantia do Saldo Devedor (Prazo da Operação)		129,33%
Razão de Garantia do Saldo Devedor (Prazo Total da Carteira)		158,62%
Fundo de Reserva		R\$ 1.531.840,44



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Garantias da Operação – 1º Tranche

Com apenas R\$8mm do CRI a Olimpo performará R\$ 47mm em VGV. Segue a Prioridade do Use of Proceeds:

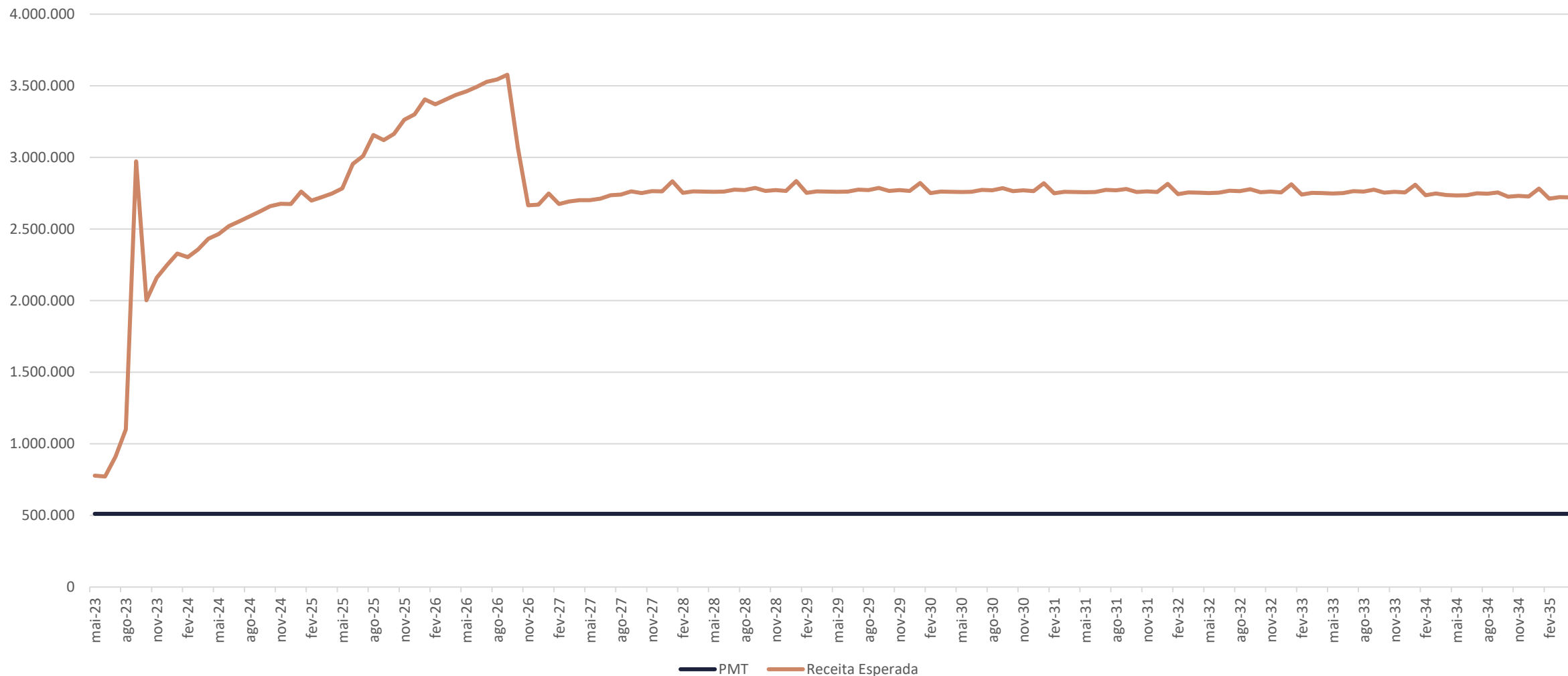
EMPREENHIMENTO	AÇÃO OBRA	OBRAS (R\$)	ESTOQUE (#)	VGV DISPONIVEL ESTOQUE (R\$)
BLUE HOUSE	Finalização da Obra	800.000	38	11.196.320
ORION	Finalização da Obra	2.500.000	19	11.609.950
VILLAGE DO BOSQUE	Entrega Casas fase 3.1	1.800.000	19	4.975.277
PRACA DAS PITANGUEIRAS	Pavimentação e Contrapartida Prefeitura	1.000.000	252	14.895.344
VILA OLIMPO - MONTE MOR	Entrega casas fase 1.1	1.900.000	19	3.673.436
TOTAL GERAL		8.000.000	347	46.350.327



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Garantias da Operação – 1º Tranche

PMT 1ª Tranche x Receita Esperada



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demais Tranches

EMPREENDIMENTO	CIDADE / UF	SITUAÇÃO COMERCIAL	STATUS OBRA	PRODUTO	% OBRAS	(R\$) OBRAS A INCORRER	ENTREGA DA OBRA	M² MÉDIO UND.	PREÇO MÉDIO UND.	(#) UND.	(R\$) VGV
AP 18 SINFONIA	Monte Mor/SP	Em Venda	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	59	200.000		
AP 81 SINFONIA	Monte Mor/SP	Em Venda	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	150	1.000.000		
BLUE HOUSE	Campinas/SP	Em Venda	Em obra	Incorporação	91,0%	779.512	abril-23	32	294.000	38	11.172.000
CASA ITAICI - 271	Indaiatuba/SP	Em Venda	Pronto	Casa Alto Padrão	100,0%	0	-	1313,85	14.000.000	1	14.000.000
HARAS LARISSA	Monte Mor/SP	Em Venda	Pronto	Casa Alto Padrão	100,0%	0	-	2000	18.000.000	1	18.000.000
JD IMPERIAL - Q09 L12	Mogi Guaçu/SP	Em Venda	Pronto	Loteamento	100,0%	0	-	200	99.264	1	99.264
JD RES CALIF.-18Q	Mogi Mirim/SP	Em Venda	Pronto	Loteamento	100,0%	0	-	330	108.288	1	108.288
LOTEAMENTO ELZIO MARIOTONI - CASAS	Mogi Mirim/SP	Lançamento	Em obra	Casas	19,5%	18.517.597	julho-24	45	140.000	146	20.440.000
LOTEAMENTO ELZIO MARIOTONI - LOTES	Mogi Mirim/SP	Em Venda	Pronto	Loteamento	100,0%	0	-	200	93.100	112	10.427.200
MONTE VERDE	Monte Mor/SP	Em Venda	Pronto	Loteamento	100,0%	0	-	250	113.036	1	93.100
ORION	Mogi Mirim/SP	Em Venda	Em obra	Incorporação	92,9%	2.429.100	abril-23	84	611.500	19	11.618.500
PARK DO LAGO - 21	Hortolândia/SP	Em Venda	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	71	307.391		
PORTAL OLIMPO - BURITAMA	Buritama/SP	Lançamento	Em obra	Loteamento	15,0%	9.145.726	julho-25	41 / 240	62.000	251	15.562.000
PORTAL OLIMPO - OUROESTE	Ouroeste/SP	A Lançar	A iniciar	Casas	0,0%	17.587.388	dezembro-25	41 / 160	169.990	187	31.788.130
PORTAL OLIMPO - PROMISSAO	Promissão/SP	Lançamento	Em obra	Loteamento	16,0%	5.686.890	agosto-25	41 / 160	58.573	212	12.417.427
PORTAL OLIMPO CAÇAPAVA	Caçapava/SP	Lançamento	A iniciar	Casas	5,8%	45.139.823	novembro-25	41 / 180	124.810	584	72.889.040
PQ RES JD NAZ. 102	Mogi Mirim/SP	Em Venda	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	46	162.432	1	162.432
PRACA DAS FIGUEIRAS	Araçatuba/SP	Em Venda	Em obra	Loteamento	43,0%	12.752.326	outubro-25	41 / 140	64.720	471	31.899.040
PRACA DAS PITANGUEIRAS	Araçatuba/SP	Em Venda	Em obra	Loteamento	47,0%	3.905.156	janeiro-25	41 / 150	60.163	252	15.365.400
SYLVIA MATTA - APTO 102	Mogi Mirim/SP	Em Venda	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	250	180.480	1	180.480
VILA BELLA	Penapolis/SP	Em Venda	Pronto	Loteamento	100,0%	0	-	255	58.700	35	2.054.500
VILA FORMOSA	Indaiatuba/SP	Em Venda	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	71	313.185		
VILA OLIMPO - CAMPINAS	Campinas/SP	A Lançar	A iniciar	Casas	0,0%	10.800.000	dezembro-25	45	235.000	120	28.200.000
VILA OLIMPO - MONTE MOR	Monte Mor/SP	Em Venda	Em obra	Incorporação	34,5%	10.163.003	fevereiro-25	45	190.437	19	3.618.303
VILAGGIO MONTE MOR	Monte Mor/SP	Vendido	Pronto	Incorporação	100,0%	0	-	66	255.686		
VILLAGE DO BOSQUE	Mogi Mirim/SP	Em Venda	Em obra	Incorporação	88,0%	6.487.118	janeiro-24	72	331.200	19	6.292.800
Total Geral						143.393.638				2.472	306.387.904

Ainda teremos R\$306mm em VGV em estoque na operação, com a venda dessas unidades, as demais tranches da operação serão integralizadas



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empreendimentos Garantia - Incorporação

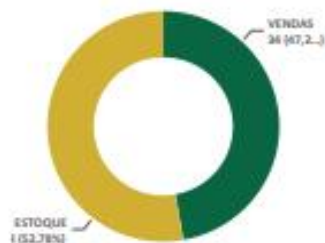
CAMPINAS, SP / BLUE HOUSE



Incorporação
TIPOLOGIA
01/04/2022
LANÇAMENTO
19.728.602,44
VGV
72
UNIDADES TOTAL
34
UND VENDIDA
8.556.602,44
VGV VENDIDO

91%
% OBRA
39.304.749,11
VGV VF
2.109.802,16
CARTEIRA RECEBIDA
294.000,00
PREÇO MÉDIO UND
109.179,85
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



MONTE MOR, SP / VILAGGIO MONTE MOR



Incorporação
TIPOLOGIA
01/11/2019
LANÇAMENTO
12.272.916,49
VGV
48
UNIDADES TOTAL
48
UND VENDIDA
12.272.916,49
VGV VENDIDO

100%
% OBRA
22.274.453,66
VGV VF
2.176.959,06
CARTEIRA RECEBIDA
255.685,76
PREÇO MÉDIO UND
61.873,48
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



MOGI MIRIM, SP / VILLAGE DO BOSQUE



Incorporação
TIPOLOGIA
01/12/2019
LANÇAMENTO
39.213.813,36
VGV
145
UNIDADES TOTAL
126
UND VENDIDA
32.921.013,36
VGV VENDIDO

88%
% OBRA
82.705.863,27
VGV VF
4.554.446,69
CARTEIRA RECEBIDA
331.200,00
PREÇO MÉDIO UND
229.738,51
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



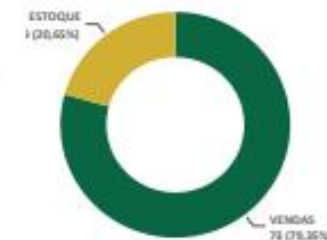
MOGI MIRIM, SP / ORION



Incorporação
TIPOLOGIA
01/02/2021
LANÇAMENTO
38.179.571,45
VGV
92
UNIDADES TOTAL
73
UND VENDIDA
26.561.071,45
VGV VENDIDO

93%
% OBRA
53.848.834,65
VGV VF
5.314.109,10
CARTEIRA RECEBIDA
611.500,00
PREÇO MÉDIO UND
149.580,10
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empreendimentos Garantia - Loteamento

INDAIATUBA, SP / VILA FORMOSA



Prontos
TIPOLOGIA
01/07/2019
LANÇAMENTO
2.505.480,00
VGV
8
UNIDADES TOTAL
8
UND VENDIDA
2.505.480,00
VGV VENDIDO

100%
% OBRA
1.644.130,18
VGV VF
314.635,36
CARTEIRA RECEBIDA
313.185,00
PREÇO MÉDIO UND
4.567,03
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



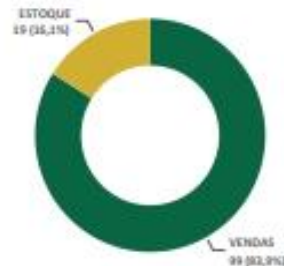
MONTE MOR, SP / VILA OLIMPO - MONTE MOR



Incorporação
TIPOLOGIA
01/05/2021
LANÇAMENTO
22.647.771,18
VGV
118
UNIDADES TOTAL
99
UND VENDIDA
19.029.468,18
VGV VENDIDO

35%
% OBRA
63.154.421,57
VGV VF
1.402.966,60
CARTEIRA RECEBIDA
190.437,00
PREÇO MÉDIO UND
175.428,95
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



PENAPÓLIS, SP / VILA BELLA



Loteamento
TIPOLOGIA
01/01/2018
LANÇAMENTO
8.399.712,29
VGV
144
UNIDADES TOTAL
109
UND VENDIDA
6.345.212,29
VGV VENDIDO

100%
% OBRA
12.937.561,84
VGV VF
1.779.676,87
CARTEIRA RECEBIDA
58.700,00
PREÇO MÉDIO UND
35.937,67
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



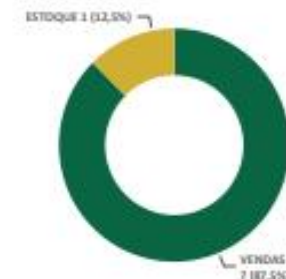
MONTE MOR, SP / MONTE VERDE



Prontos
TIPOLOGIA
01/08/2019
LANÇAMENTO
884.354,50
VGV
8
UNIDADES TOTAL
7
UND VENDIDA
791.254,50
VGV VENDIDO

100%
% OBRA
1.527.290,77
VGV VF
426.860,76
CARTEIRA RECEBIDA
113.036,36
PREÇO MÉDIO UND
4.242,47
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empreendimentos Garantia - Loteamento

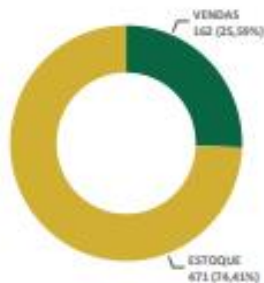
ARAÇATUBA, SP / PRACA DAS FIGUEIRAS¹



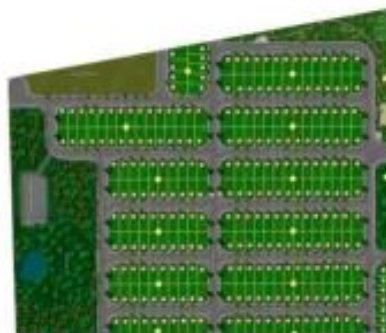
Loteamento
TIPOLOGIA
01/04/2022
LANÇAMENTO
41.835.423,79
VGV
343
UNIDADES TOTAL
162
UND VENDIDA
9.936.383,79
VGV VENDIDO

43%
% OBRA
97.340.742,05
VGV VF
522.075,97
CARTEIRA RECEBIDA
64.720,00
PREÇO MÉDIO UND
270.390,95
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



BURITAMA, SP / PORTAL OLIMPO – BURITAMA¹



Loteamento
TIPOLOGIA
01/08/2022
LANÇAMENTO
17.018.376,80
VGV
210
UNIDADES TOTAL
19
UND VENDIDA
1.456.376,80
VGV VENDIDO

15%
% OBRA
40.128.483,55
VGV VF
28.970,85
CARTEIRA RECEBIDA
62.000,00
PREÇO MÉDIO UND
111.468,01
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



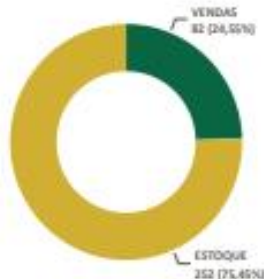
ARAÇATUBA, SP / PRACA DAS PITANGUEIRAS¹



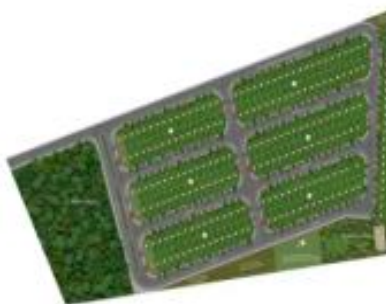
Loteamento
TIPOLOGIA
01/10/2021
LANÇAMENTO
20.564.370,35
VGV
211
UNIDADES TOTAL
82
UND VENDIDA
5.198.970,35
VGV VENDIDO

47%
% OBRA
47.592.129,37
VGV VF
462.211,72
CARTEIRA RECEBIDA
60.162,62
PREÇO MÉDIO UND
132.200,36
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



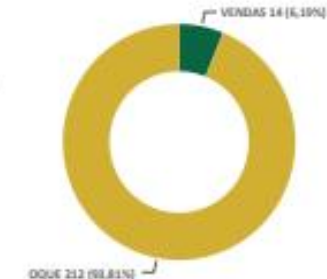
PROMISSAO, SP / PORTAL OLIMPO – PROMISSAO¹



Loteamento
TIPOLOGIA
01/08/2022
LANÇAMENTO
13.705.789,29
VGV
166
UNIDADES TOTAL
14
UND VENDIDA
1.288.362,06
VGV VENDIDO

16%
% OBRA
33.058.177,54
VGV VF
25.781,58
CARTEIRA RECEBIDA
58.572,77
PREÇO MÉDIO UND
91.828,27
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empreendimentos Garantia - Loteamento

MOGI MIRIM, SP / LOTEAMENTO ELZIO MARIOTONI - CASAS



Incorporação
TIPOLOGIA
01/05/2022
LANÇAMENTO
32.350.777,10
VGV
200
UNIDADES TOTAL
54
UND VENDIDA
11.910.777,10
VGV VENDIDO

20%
% OBRA
80.238.613,54
VGV VF
431.568,23
CARTEIRA RECEBIDA
140.000,00
PREÇO MÉDIO UND
222.885,04
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



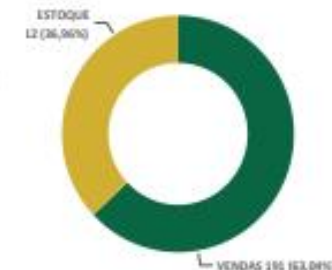
MOGI MIRIM, SP / LOTEAMENTO ELZIO MARIOTONI - LOTES



Loteamento
TIPOLOGIA
01/12/2019
LANÇAMENTO
24.450.139,81
VGV
303
UNIDADES TOTAL
191
UND VENDIDA
14.022.939,81
VGV VENDIDO

100%
% OBRA
58.236.553,07
VGV VF
4.742.661,70
CARTEIRA RECEBIDA
93.100,00
PREÇO MÉDIO UND
161.768,20
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



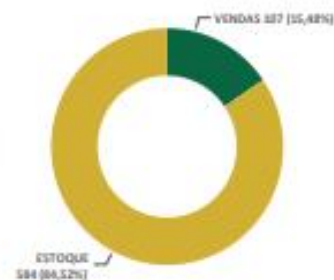
CAÇAPAVA, SP / PORTAL OLIMPO CAÇAPAVA



Incorporação
TIPOLOGIA
01/08/2022
LANÇAMENTO
85.825.072,87
VGV
691
UNIDADES TOTAL
107
UND VENDIDA
12.936.032,87
VGV VENDIDO

6%
% OBRA
205.987.830,13
VGV VF
213.495,76
CARTEIRA RECEBIDA
124.810,00
PREÇO MÉDIO UND
572.188,42
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



OUROESTE, SP / PORTAL OLIMPO - OUROESTE



Incorporação
TIPOLOGIA
01/11/2022
LANÇAMENTO
31.788.130,00
VGV
187
UNIDADES TOTAL
0
UND VENDIDA
0,00
VGV VENDIDO

0%
% OBRA
76.291.512,00
VGV VF
0,00
CARTEIRA RECEBIDA
169.990,00
PREÇO MÉDIO UND
211.920,87
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empreendimentos Garantia - Loteamento

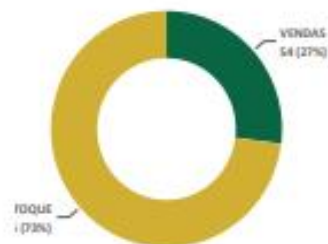
MOGI MIRIM, SP / LOTEAMENTO ELZIO MARIOTONI - CASAS



Incorporação
TIPOLOGIA
01/05/2022
LANÇAMENTO
32.350.777,10
VGV
200
UNIDADES TOTAL
54
UND VENDIDA
11.910.777,10
VGV VENDIDO

20%
% OBRA
80.238.613,54
VGV VF
431.568,23
CARTEIRA RECEBIDA
140.000,00
PREÇO MÉDIO UND
222.885,04
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



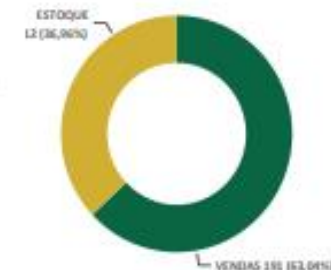
MOGI MIRIM, SP / LOTEAMENTO ELZIO MARIOTONI - LOTES



Loteamento
TIPOLOGIA
01/12/2019
LANÇAMENTO
24.450.139,81
VGV
303
UNIDADES TOTAL
191
UND VENDIDA
14.022.939,81
VGV VENDIDO

100%
% OBRA
58.236.553,07
VGV VF
4.742.661,70
CARTEIRA RECEBIDA
93.100,00
PREÇO MÉDIO UND
161.768,20
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



CAÇAPAVA, SP / PORTAL OLIMPO CAÇAPAVA



Incorporação
TIPOLOGIA
01/08/2022
LANÇAMENTO
85.825.072,87
VGV
691
UNIDADES TOTAL
107
UND VENDIDA
12.936.032,87
VGV VENDIDO

6%
% OBRA
205.987.830,13
VGV VF
213.495,76
CARTEIRA RECEBIDA
124.810,00
PREÇO MÉDIO UND
572.188,42
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



OUROESTE, SP / PORTAL OLIMPO - OUROESTE



Incorporação
TIPOLOGIA
01/11/2022
LANÇAMENTO
31.788.130,00
VGV
187
UNIDADES TOTAL
0
UND VENDIDA
0,00
VGV VENDIDO










0%
% OBRA
76.291.512,00
VGV VF
0,00
CARTEIRA RECEBIDA
169.990,00
PREÇO MÉDIO UND
211.920,87
RECEITA MENSAL

STATUS DE VENDAS



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Portfólio Ativos – Incorporação e casas

	 PORTAL OLIMPO	 VILLAGE DO BOSQUE	 ORION	 ELZIO MARIOTONI - CASAS	 PORTAL OLIMPO	 VILA OLIMPO	 VILA OLIMPO	 BLUE HOUSE	 VILAGGIO
CIDADE	CAÇAPAVA	MOGI MIRIM	MOGI MIRIM	MOGI MIRIM	OUROESTE	CAMPINAS	MONTE MOR	CAMPINAS	MONTE MOR
TIPO	Incorporação	Incorporação	Incorporação	Incorporação	Incorporação	Incorporação	Incorporação	Incorporação	Incorporação
LANÇAMENTO	01/08/2022	01/12/2019	01/02/2021	01/05/2022	01/11/2022	01/11/2022	01/05/2021	01/04/2022	01/11/2019
STATUS	LANÇAMENTO	EM VENDA	EM VENDA	LANÇAMENTO	A LANÇAR	A LANÇAR	EM VENDA	EM VENDA	GESTÃO DE RECEBÍVEIS
% OBRA	6%	88%	93%	20%	0%	0%	35%	91%	100%
PREÇO MÉDIO UND	124,81 Mil	331,20 Mil	611,50 Mil	140,00 Mil	169,99 Mil	235,00 Mil	190,44 Mil	294,00 Mil	255,69 Mil
UNIDADES TOTAL	691	145	92	200	187	120	118	72	48
UND VENDIDA	107	126	73	54	0	0	99	34	48
VGV TOTAL	85.825.072,87	39.213.813,36	38.179.571,45	32.350.777,10	31.788.130,00	28.200.000,00	22.647.771,18	19.728.602,44	12.272.916,49
RECEITA MENSAL	572.188,42	229.738,51	149.580,10	222.885,04	211.920,87	188.000,00	175.428,95	109.179,86	61.873,48
CART. RECEBIDA	0,21 Mi	4,55 Mi	5,31 Mi	0,43 Mi	0,00 Mi	0,00 Mi	1,40 Mi	2,11 Mi	2,18 Mi
CART. A RECEBER	31,05 Mi	67,60 Mi	25,96 Mi	31,18 Mi	0,00 Mi	0,00 Mi	54,47 Mi	12,49 Mi	22,27 Mi

13

ATIVOS

310,21 Mi

VGV TOTAL







124,19 Mi

VGV VENDIDO



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Portfólio Ativos - Loteamento

	 FIGUEIRAS	 ELZIO MARIOTONI - LOTES	 PITANGUEIRAS	 PORTAL OLIMPO	 PORTAL OLIMPO	 VILA BELLA
CIDADE	ARAÇATUBA	MOGI MIRIM	ARAÇATUBA	BURITAMA	PROMISSAO	PENAPÓLIS
TIPO	Loteamento	Loteamento	Loteamento	Loteamento	Loteamento	Loteamento
LANÇAMENTO	01/04/2022	01/12/2019	01/10/2021	01/08/2022	01/08/2022	01/01/2018
STATUS	EM VENDA	EM VENDA	EM VENDA	LANÇAMENTO	LANÇAMENTO	EM VENDA
% OBRA	43%	100%	47%	15%	16%	100%
PREÇO MÉDIO UND	64,72 Mil	93,10 Mil	60,16 Mil	62,00 Mil	58,57 Mil	58,70 Mil
UNIDADES TOTAL	343	303	211	210	166	144
UND VENDIDA	162	191	82	19	14	109
VGV TOTAL	41.835.423,79	24.450.139,81	20.564.370,35	17.018.376,80	13.705.789,29	8.399.712,29
RECEITA MENSAL	270.390,95	161.768,20	132.200,36	111.468,01	91.828,27	35.937,67
CART. RECEBIDA	0,52 Mi	4,74 Mi	0,46 Mi	0,03 Mi	0,03 Mi	1,78 Mi
CART. A RECEBER	20,78 Mi	33,21 Mi	10,72 Mi	2,78 Mi	3,26 Mi	8,01 Mi

6

ATIVOS

125,97 Mi

VGV TOTAL

38,25 Mi

VGV VENDIDO



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Portfólio Ativos - Loteamento



ELZIO



VILLAGGIO



VILA BELLA



VILA FORMOSA SINFONIA AP 81A



MONTE VERDE



PARK DO LAGO SINFONIA AP 18A

SYLVIAMATTA - 102

RESJD NAZ. 102

CALIF.-18Q

JDIMP - Q09 L12

CIDADE	MOGI MIRIM	MONTE MOR	PENAPÓLIS	INDAIATUBA	MONTE MOR	MONTE MOR	HORTOLANDIA	MONTE MOR	MOGI MIRIM	MOGI MIRIM	MOGI MIRIM	MOGI GUAÇU
TIPO	Loteamento	Incorporação	Loteamento	Prontos	Prontos	Prontos	Prontos	Prontos	Prontos	Prontos	Prontos	Prontos
LANÇAMENTO	01/12/2019	01/11/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/09/2020	01/08/2019		01/04/2021				
STATUS	EM VENDA	GESTÃO DE RECEBÍVEIS	EM VENDA	GESTÃO DE RECEBÍVEIS	GESTÃO DE RECEBÍVEIS	GESTÃO DE RECEBÍVEIS	GESTÃO DE RECEBÍVEIS	GESTÃO DE RECEBÍVEIS	EM VENDA	EM VENDA	EM VENDA	EM VENDA
% OBRA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PREÇO MÉDIO UND	93,10 Mil	255,69 Mil	58,70 Mil	313,19 Mil	1.000,00 Mil	113,04 Mil	307,39 Mil	200,00 Mil	180,48 Mil	162,43 Mil	108,29 Mil	99,26 Mil
UNIDADES TOTAL	303	48	144	8	1	8	1	1	1	1	1	1
UND VENDIDA	191	48	109	8	1	7	1	1	0	0	0	0
VGV TOTAL	24.450.139,81	12.272.916,49	8.399.712,29	2.505.480,00	1.000.000,00	884.354,50	307.390,93	200.000,00	180.480,00	162.432,00	108.288,00	99.264,00
RECEITA MENSAL	161.768,20	61.873,48	35.937,67	4.567,03	2.190,46	4.242,47	2.005,09	1.218,66	1.203,20	1.082,88	721,92	661,76
CART. RECEBIDA MI	4,7 Mi	2,18 Mi	1,78 Mi	0,31 Mi	0,19 Mi	0,43 Mi	0,02 Mi	0,07 Mi	0,0 Mi	0,0 Mi	0,0 Mi	0,0 Mi
CART. A RECEBER MI	33,21 Mi	22,27 Mi	8,01 Mi	1,64 Mi	0,79 Mi	1,30 Mi	0,72 Mi	0,44 Mi	0,00 Mi	0,00 Mi	0,00 Mi	0,00 Mi

HARAS LARISSA

CASA ITAICI - 271

CIDADE	MONTE MOR	INDAIATUBA
TIPO	Prontos	Prontos
LANÇAMENTO	-	-
STATUS	EM VENDA	EM VENDA
% OBRA	100%	100%
PREÇO MÉDIO UND	18.000,00 Mil	14.000,00 Mil
UNIDADES TOTAL	1	1
UND VENDIDA	0	0
VGV TOTAL	18.000.000,00	14.000.000,00
RECEITA MENSAL	120.000,00	93.333,33
CART. RECEBIDA	0,00 Mi	0,00 Mi
CART. A RECEBER	0,00 Mi	0,00 Mi

14

ATIVOS

82,57 Mi

VGV TOTAL

37,45 Mi

VGV VENDIDO

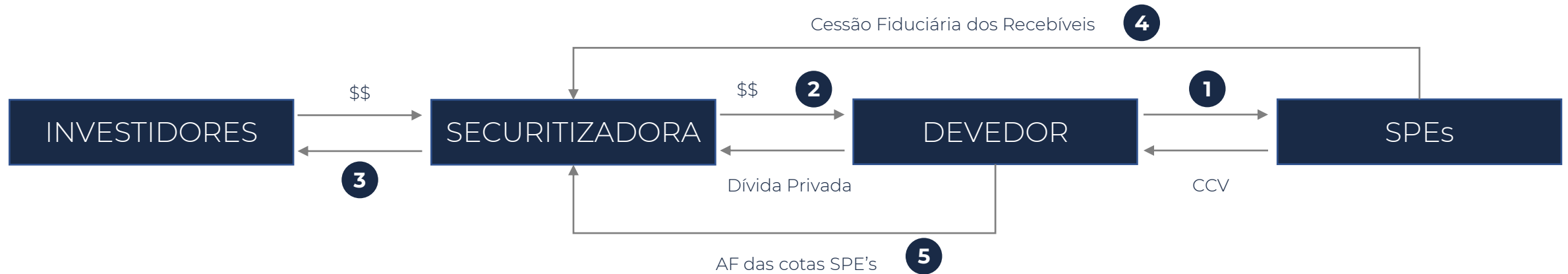




Estrutura da Operação

Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Estrutura da Operação



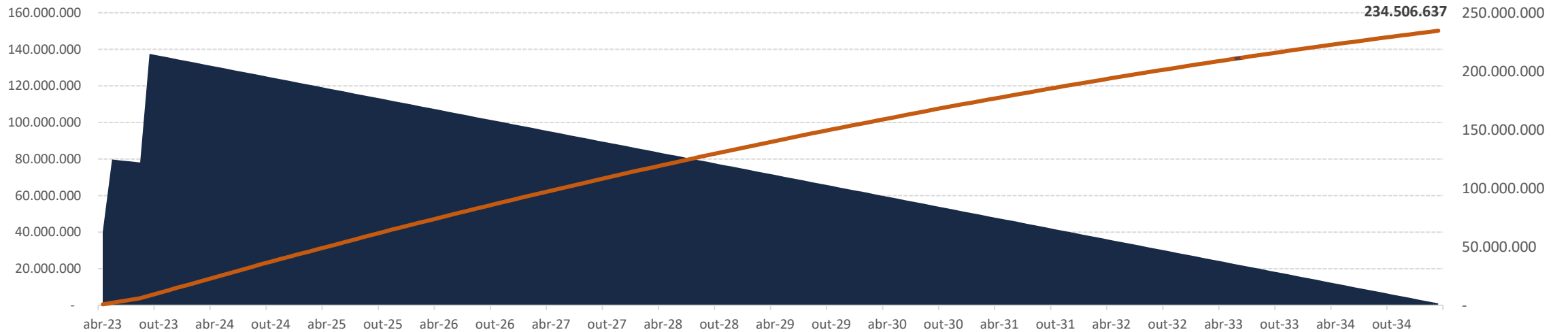
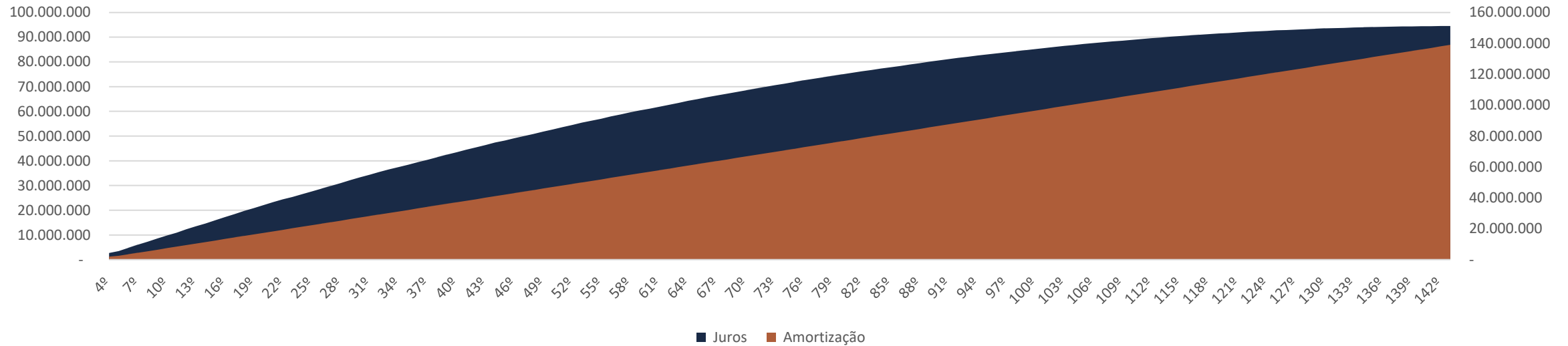
1. A Olimpo realiza o desenvolvimento dos loteamentos, casas e incorporações verticais e a venda das unidades;
2. O Devedor emite uma dívida privada (CCB) conjuntamente à cessão direta do créditos imobiliários, lastreando o CRI;
3. Os investidores compram os CRIs da Securitizadora, em troca da obrigação do pagamento futuro da dívida;
4. O Devedor faz a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos CCV para a operação;
5. Além dos recebíveis, a Olimpo cede a AF das cotas das SPEs dos projetos em desenvolvimento e endossa o seguro das obras, **totalizando um VGV potencial de R\$ 600mm entre carteira e estoque.**



Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Estrutura da Operação

Evolução Juros e Principal



Fonte: Kilima/Empresa

Saldo Devedor PMT Acumulada

Financials

Financials

Balanço Patrimonial

CONTAS	Dez20	Dez21	Dez/22
ATIVO	R\$Mil	R\$Mil	R\$Mil
ATIVO CIRCULANTE	93.105	194.105	255.963
Disponibilidades	2.629	1.258	3.095
Cientes CP	35.879	117.486	178.844
Estoques Operacionais CP	53.725	68.720	71.340
Adto. Fornecedores CP	672	6.604	2.287
Impostos a Recuperar CP	29	37	397
Outros	171		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	35.919	6.845	14.313
Cientes LP	2.825	1.221	2.497
Outros NCG RLP 1	35	654	706
C/C Coligadas Ativas LP	33.029	4.970	11.110
Depósitos Judiciais LP	30		
ATIVO PERMANENTE	47.686	106.922	83.613
Investimentos	46.343	103.435	82.299
+Afiliadas	46.039	101.631	81.324
+Outros	304	1.804	975
Imobilizado	1.343	3.487	1.314
+Edifícios	1.343	3.487	1.314
ATIVO TOTAL	176.710	307.872	353.889

PASSIVO	Dez20	Dez21	Dez/22
PASSIVO CIRCULANTE	19.486	87.155	86.259
Bancos CP MN	132	4.823	25.584
Bancos CP ME	564	41.188	30.476
Fornec Operac CP	1.627	25.175	9.384
Adto. de Clientes CP	1.569	260	
Obrigações Tributárias	183		
Obrigações Sociais / Trabalhistas	6	1.866	5.097
C/C Coligadas Passivas CP	7.561	3.147	2.117
Provisão IR/CS CP	1.824		
Outros	900	900	1.097
Permutas	5.120	9.796	12.504
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	153.158	211.737	251.439
Bancos LP MN	121.373	121.900	47.736
Bancos LP ME	28.330	64.082	73.528
C/C Coligadas Passivas LP	2.538	21.595	115.017
Provisão IR/CS LP	917	3.720	11.870
Outros Passivos ExLP		440	3.288
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.066	8.980	16.191
Participação dos Minoritários	774	1.947	848
Capital Social	395	395	395
Lucro/Prejuízo Acumulado	2.897	6.638	14.948
PASSIVO TOTAL	176.710	307.872	353.889



Financials

DRE

Olimpo Part. Empreend.

CONTAS	Dez20		Dez21		Dez/22	
	R\$Mil	%	R\$Mil	%	R\$Mil	%
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS						
Número de meses do Balanço	12		12		12	
VENDA BRUTAS	27.077	122	63.483	100	63.844	100
- Vendas Mercado Interno	27.077	122	63.483	100	63.844	100
(-) Impostos sobre Vendas / Descontos	-4.852	-22				
VENDAS LÍQUIDAS	22.225	100	63.483	100	63.844	100
CMV	-16.379	-74	-41.145	-65	-15.749	-25
Depreciação			-778	-1	-18.564	-29
LUCRO BRUTO	5.846	26	21.560	34	29.531	46
Despesas Administrativas	-11.134	-50	-20.100	-32	-16.453	-26
Outras Desp / Rec Operacionais	-4.939	-22	4.372	7	6.345	10
RESULTADO OPERACIONAL	-10.227	-46,0	5.832	9,2	19.423	30,4
Despesas Financeiras Caixa	-10.542	-47	-10.835	-17	-19.982	-31
Receitas Financeiras Caixa	1.093	5	6.999	11	10.343	16
Amortização de Diferido Cambial	-604	-3				
RES. APÓS REC/DESP FINANCEIRAS	-20.280	-91	1.996	3	9.784	15
Result.Não-Operacional Caixa	26	0				
RES. ANTES EFEITOS MONETÁRIOS	-20.254	-91	1.996	3	9.784	15
Res. de Eq. Patrimonial			3.219	5		
RES. ANTES IMPOSTO RENDA	-20.254	-91	5.215	8	9.784	15
Provisão I Renda / C Social	-423	-2	-1.271	-2	-2.260	-4
RESULTADO LÍQUIDO	-20.677	-93,0	3.944	6,2	7.524	11,8



Financials

Fluxo de Caixa

Cash Flow	Dez20	Dez21	Dez/22
LUCRO OPERACIONAL	-10.227	5.832	19.423
(+) Depreciação / Amortização		778	18.564
GERAÇÃO BRUTA DE CAIXA / EBITDA	-10.227	6.610	37.987
Δ NCG	-89.780	-77.641	-74.169
CAIXA DAS ATIVIDADES	-100.007	-71.031	-36.182
Despesas Financeiras Caixa	-10.542	-10.835	-19.982
Receitas Financeiras Caixa	1.093	6.999	10.343
IR / CS Pagos	2.318	-292	5.890
CAIXA APÓS PGTOS. OBRIGATÓRIOS	-107.138	-75.159	-39.931
(+/-) Result. Não Operac. Caixa	26		
Outros	-171	171	
C/C Coligadas Ativas LP	-33.029	28.059	-6.140
Depósitos Judiciais LP	-30	30	
C/C Coligadas Passivas CP	7.561	-4.414	-1.030
Outros	900		197
Permutas	5.120	4.676	2.708
C/C Coligadas Passivas LP	2.538	19.057	93.422
Outros Passivos ExLP		440	2.848
Δ Diferido Cambial	-604		
Movimentações no P.L.	24.743	970	-313
CAIXA ANTES DOS INVESTIMENTOS	-100.084	-26.170	51.761
Δ Investimentos	-46.343	-53.873	21.136
Δ At. Imobilizado	-1.343	-2.922	-16.391
CAIXA ANTES DOS FINANCIAMENTOS	-147.770	-82.965	56.506
Bancos CP MN	132	4.691	20.761
Bancos CP ME	564	40.624	-10.712
Bancos LP MN	121.373	527	-74.164
Bancos LP ME	28.330	35.752	9.446
FLUXO DE CAIXA	2.629	-1.371	1.837
Caixa Anterior (Ativo Circulante)		2.629	1.258
CAIXA ATUAL	2.629	1.258	3.095



Financials

Indicadores

R\$Mil	Olimpo Part. Empreend.		
	Dez20	Dez21	Dez/22
Vendas Líquidas	22,225	63,483	63,844
Margem Bruta	26%	34%	46%
Margem Operac.	-46%	9%	30%
Margem Após D.F.	-91%	3%	15%
Margem Líquida	-93%	6%	12%
EBITDA	-10,227	6,610	37,987
Margem EBITDA (%)	N/A	10%	59%
EBITDA / Desp Fin Liq (x)	n.a.	1,7	3,9
Dívida Líq / EBITDA (x)	n.a.	34,9	4,6
PL	4,066	8,980	16,191
Ativo Total	176,710	307,872	353,889
C.G.P.	-43,620	-97,942	-67,422
C.C.L.	73,619	106,950	169,704
N.C.G.	-89,780	-167,421	-241,590
Bancos CP	0,696	46,011	56,060
Bancos LP	149,703	185,982	121,264
Disponibilidades	-2,629	-1,258	-3,095
Dívida Líq	147,770	230,735	174,229
Dívida Líq / PL	3634%	2569%	1076%
Ex.Total/P.L.	4246%	3328%	2086%



KILIMA.COM.BR



KILIMA

Esta é uma publicação da Kilima Gestão de Recursos Ltda, tendo em vista o cenário econômico observado até o momento de sua divulgação. Os fatos aqui apresentados podem alterar-se repentinamente e sem aviso prévio. Este material não garante receitas futuras ou protege contra perdas de principal, assim como não existe a garantia de que os investimentos geridos pela Kilima acarretarão apenas em ganhos para o cliente, é possível que determinadas estratégias possam causar prejuízos, havendo a possibilidade de perda em determinado momento. É importante considerar que podem ocorrer a incidências de encargos, taxas e/ou impostos em determinados investimentos. Este material não constitui um aconselhamento, sugestão ou solicitação de aquisição de cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo, tendo caráter simplesmente informativo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir em qualquer fundo. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito – FGC (<https://www.fgc.org.br/>). As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A Kilima, seus sócios, administradores, colaboradores e prepostos não se responsabilizam por quaisquer fatos resultantes do uso das informações aqui apresentadas, uma vez que qualquer decisão de investimento deve ser tomada exclusivamente pelo investidor. Supervisão e Fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br. Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do email: contato@kilima.com.br.



Gestão de Recursos