



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Novembro 2021

Galapagos Fundo De Fundos Imobiliários - GCFF11

CNPJ: 35.652.154/0001-42

Gestor:

Galapagos Capital

Administrador:

BTG Pactual

Início:

Junho / 2020

Número de Cotas Emitidas:

338.598

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 IFIX

Patrimônio Líquido²:

R\$ 28.941.459,49

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 85,47

R\$ 0,70

Rendimento por cota distribuído
em dezembro/21 referente ao
resultado do mês de novembro/21

12,4%

Dividend yield³

1.720

Número de cotistas²

R\$ 67,60

Preço de mercado das cotas do
Fundo²

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



1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - Na data de fechamento do mês de referência deste relatório;

3 - Considerando o rendimento distribuído no mês de competência deste relatório e preço de mercado no fechamento da mesma data base.

Palavra do Gestor

O GCFF11 foi iniciado em junho de 2020, por meio de uma oferta com esforços restritos (conforme a ICVM 476), que foi encerrada no mês seguinte com a integralização de 80.430 cotas. Em dezembro de 2020 foi encerrada a 2ª emissão, com a distribuição de 258.168 cotas. Como esta oferta foi realizada nos termos da ICVM 400, o público-alvo do Fundo passou a ser investidores em geral, com as cotas disponíveis para negociação na B3.

No mês de novembro, pela primeira vez desde o seu início, o IFIX apresentou quatro meses consecutivos de queda. A variação no mês foi negativa em 3,64% (vs. -1,53% Ibovespa), acumulando queda de 10,16% em 2021 (vs. -14,36% Ibovespa). Já o retorno total do GCFF no mês foi de -1,60%, considerando a variação patrimonial e os rendimentos distribuídos, superando o IFIX no mês. O valor de negociação das cotas do fundo no mercado secundário fechou o mês em R\$ 67,60, o que representa um desconto de 20,9% em relação ao valor patrimonial das cotas, de R\$ 85,47. Além disso, no final de novembro, os preços de mercado da carteira investida do fundo possuíam um desconto de 10,0% frente ao valor patrimonial dos fundos, desta forma, a cota a mercado do GCFF11 representa um deságio total de 31% em relação ao valor patrimonial do portfólio investido.

Todos os setores do IFIX apresentaram performance negativa no mês, sendo que os setores que apresentaram pior desempenho foram os fundos de shoppings, logística, fundos de fundos e escritórios, já os fundos de recebíveis apresentaram a menor retração, sendo o único setor que permanece em patamares positivos no ano de 2021. Essa performance do índice é explicada por nova deterioração nas projeções das taxas de juros para os próximos períodos, com a expectativa da Selic, apresentada no Relatório Focus do Banco Central, passando de 10,25% a.a. em 29/10 para 11,50% a.a. no relatório de 03/12. Nos mesmos relatórios, a expectativa para a inflação de 2022, medida pelo IPCA, passou de 4,55% para 5,02%.

A performance do GCFF11 nos últimos períodos, quando comparada com o IFIX, bem como as deteriorações nas projeções para a taxa de juros e inflação no próximo ano, reforçam a decisão da Gestora de aumentar a concentração da carteira, temporariamente, no setor de recebíveis, que se beneficiam tanto do aumento das taxas de juros, nas alocações indexadas ao CDI, quanto da inflação em patamares elevados, nas operações indexadas ao IPCA e outros índices de inflação. Essa estratégia já está se refletindo em aumento nas receitas recorrentes do Fundo, permitindo que o Fundo elevasse a distribuição de rendimentos para R\$ 0,70 por cota referente ao mês de novembro, comparado com R\$ 0,67 por cota nos 3 meses anteriores. Apesar das notícias positivas, a cota do fundo no mercado secundário apresentou performance negativa no mês de novembro, com queda de mais de 10%, o que abre possíveis oportunidades de aquisição com o deságio apresentado acima.

Palavra da Gestora

Dentre os 23 Fundos de Fundos Imobiliários (FOFs) monitorados pela Gestora, o GCFF11 permanece como o FOF que mais distribuiu rendimentos para os seus cotistas em 2021, se considerados os rendimentos distribuídos referentes aos meses de janeiro a novembro de 2021 e o preço de fechamento das cotas dos Fundos no mês de novembro.

Posição	Fundo	Rendimentos Distribuídos 2021	Preço de Mercado (Nov/21)	DY (a.a.)	Preço de Mercado / PL
1º	GCFF11	8,58	67,60	12,69%	0,79x
2º	FOF 1	7,98	69,00	11,57%	0,91x
3º	FOF 2	8,15	70,99	11,48%	0,84x
4º	FOF 3	7,13	63,60	11,21%	0,84x
5º	FOF 4	8,04	74,84	10,74%	0,88x
6º	FOF 5	6,30	60,40	10,43%	0,82x
7º	FOF 6	6,24	61,06	10,22%	0,82x
8º	FOF 7	6,96	68,59	10,15%	0,86x
9º	FOF 8	5,18	52,20	9,92%	0,83x
10º	FOF 9	6,60	68,71	9,61%	0,83x
11º	FOF 10	6,89	74,00	9,31%	0,85x
12º	FOF 11	6,37	69,00	9,23%	0,79x
13º	FOF 12	6,80	74,21	9,16%	0,87x
14º	FOF 13	0,62	7,01	8,84%	0,86x
15º	FOF 14	7,04	80,20	8,78%	0,82x
16º	FOF 15	5,80	66,29	8,75%	0,78x
17º	FOF 16	5,11	58,84	8,69%	0,84x
18º	FOF 17	5,63	64,86	8,68%	0,85x
19º	FOF 18	5,98	70,90	8,43%	0,86x
20º	FOF 19	6,46	78,40	8,24%	0,95x
21º	FOF 20	5,55	68,00	8,16%	0,83x
22º	FOF 21	4,76	67,82	7,02%	0,83x
23º	FOF 22	4,55	71,80	6,34%	0,82x

Resultado Mensal

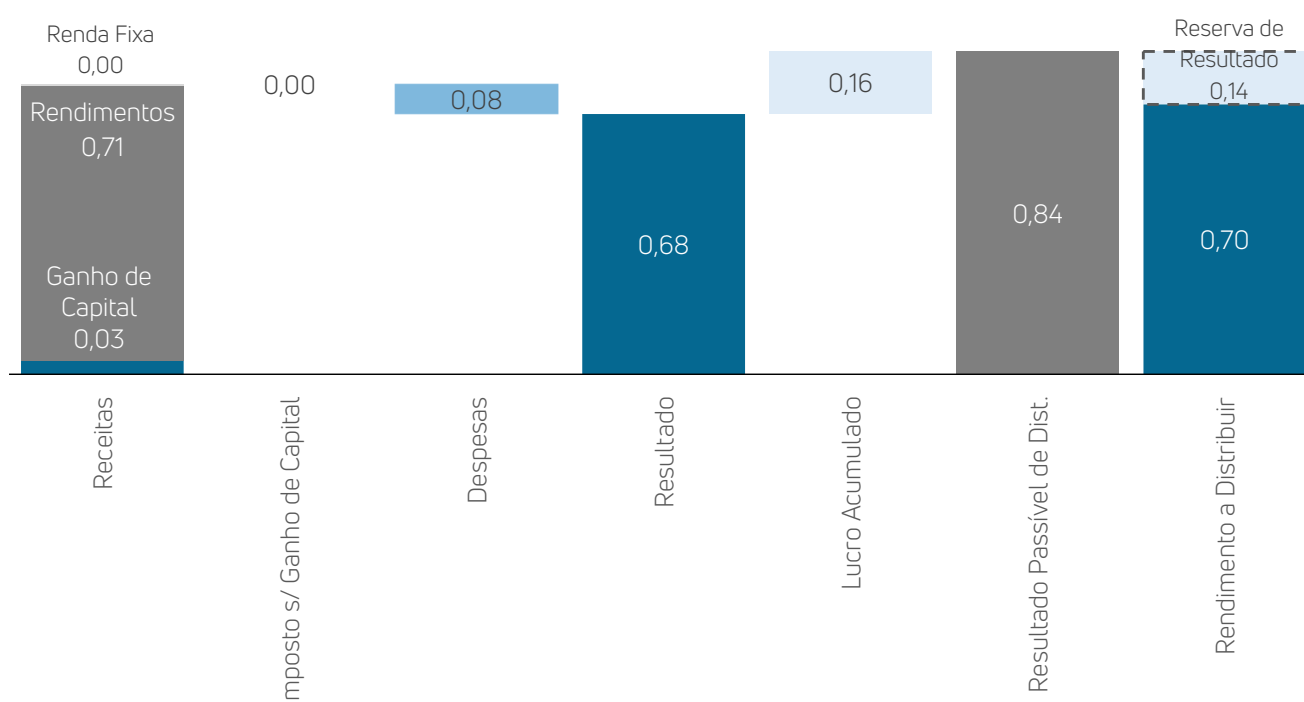
No dia 13/12 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,70 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,4%, considerando o preço das cotas no mercado secundário na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,68/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,16/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva, o valor de R\$ 0,14/cota².

Ao final de novembro, o Fundo não possuía provisão de taxa de performance referente ao 2º semestre.

Encerramos o mês com apenas 0,5% do patrimônio líquido do Fundo em caixa, a carteira está alocada em 40 ativos e movimentamos cerca de R\$ 3,4 milhões de reais, sendo R\$ 2,6 milhões em compras e R\$ 764 mil em vendas. As principais movimentações foram, a integralização via oferta ICVM 476 dos FII's KNIP11 e SNCI11, compra no mercado secundário de HSAF11 e MCCI11, alienação parcial de RBRR11 e GALG11 e alienação total de KNHY11 e AFHI11.

Vale ressaltar que o Fundo está recolhendo o imposto de renda sobre os ganhos de capital realizados na venda de FIIs, porém a Gestora já está analisando alternativas para que seja reconhecido o direito do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento. Até a data base deste relatório, o IR recolhido pelo GCFF11 representava, aproximadamente, R\$ 1,17/cota.

Composição do Resultado Mensal



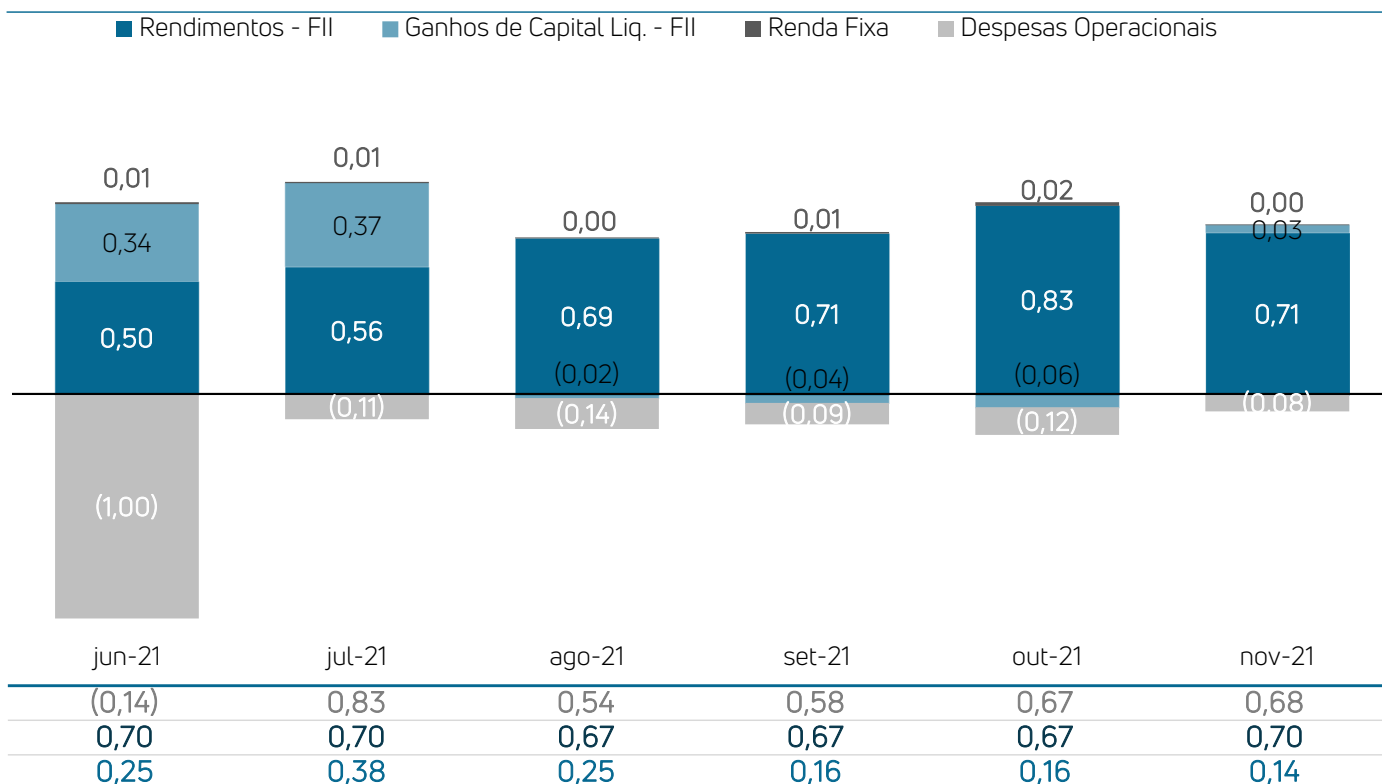
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

2 - A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em conformidade com a norma vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

Resultado Financeiro - Caixa

DRE Caixa	ago-21	set-21	out-21	nov-21	2021
Receitas	229.063	229.957	268.281	254.700	3.650.678
Rendimentos - FII	233.650	240.921	282.612	241.698	2.370.851
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	(6.116)	(13.372)	(19.750)	11.686	1.257.807
Renda Fixa	1.529	2.408	5.419	1.316	22.020
Despesas Operacionais	(46.376)	(32.067)	(41.759)	(26.109)	(701.931)
Taxa de Gestão	(13.274)	(10.586)	(9.789)	(9.332)	(145.713)
Taxa de Administração ²	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(199.850)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(302.040)
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(21.343)
Auditoria	(10.500)	-	(10.500)	-	(21.000)
Outros ⁴	(2.076)	(956)	(944)	3.749	(11.985)
Resultado	182.687	197.890	226.522	228.591	2.948.746
Resultado/Cota	0,54	0,58	0,67	0,68	8,71
Rendimento	226.861	226.861	226.861	237.019	2.908.557
Rendimento/Cota	0,67	0,67	0,67	0,70	8,59
Dividend Yield (% a.a.)⁵	8,0%	8,0%	8,0%	8,4%	9,4%
Reserva de Resultado	0,25	0,16	0,16	0,14	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

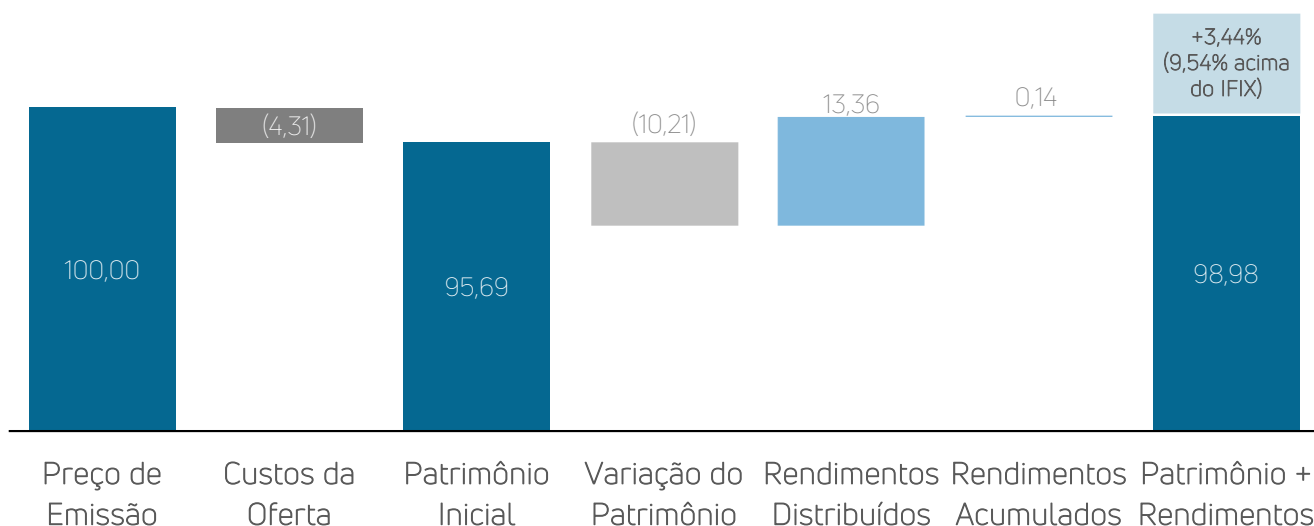
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos, serviços postais, custos de aluguel de cotas e ajustes de distribuição;
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

Performance

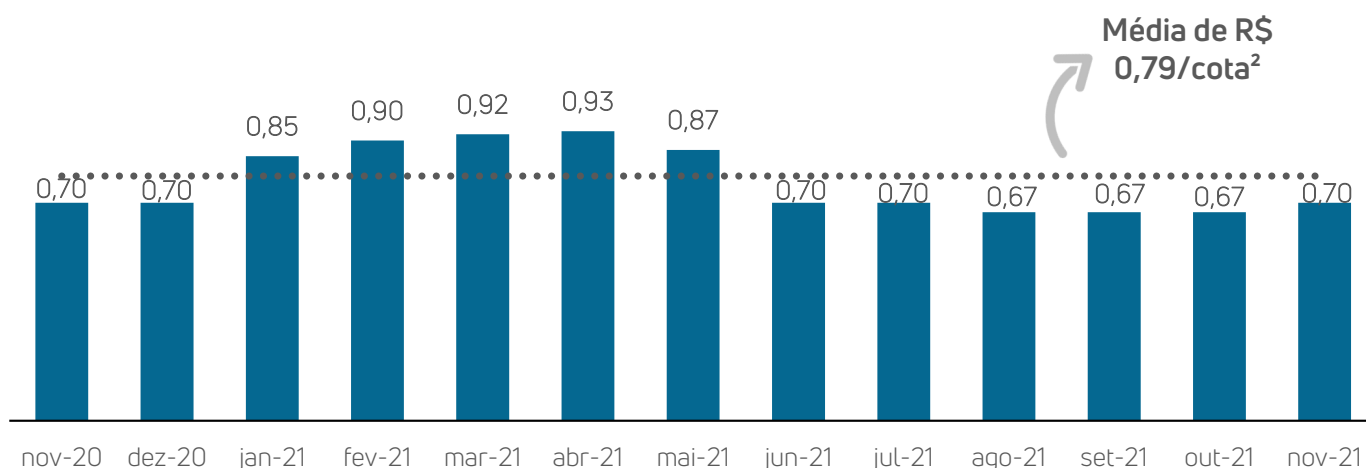
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **3,44%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **4,80%** e o IFIX apresentou performance de **-5,57%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **9,54%** sobre o IFIX.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até a data base deste relatório:

Composição da Performance Acumulada



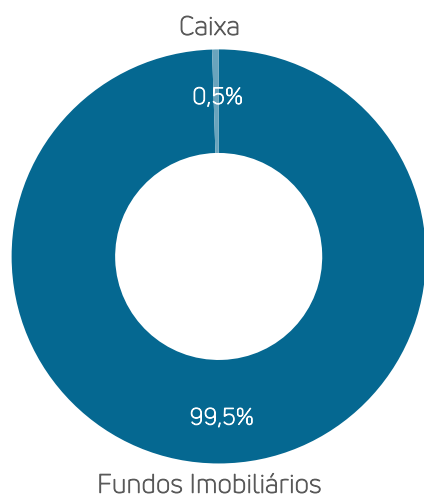
Histórico de Distribuição de Rendimentos



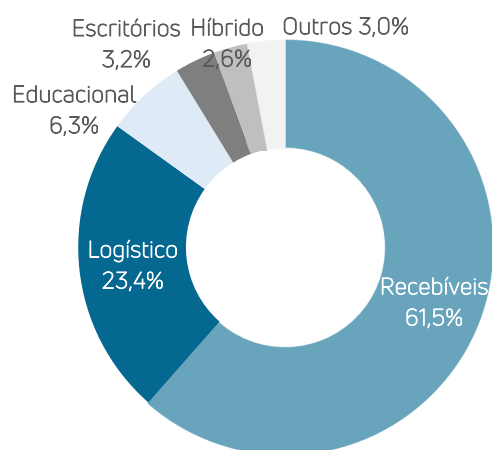
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
2 - Não considera o mês de jun/20, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo¹

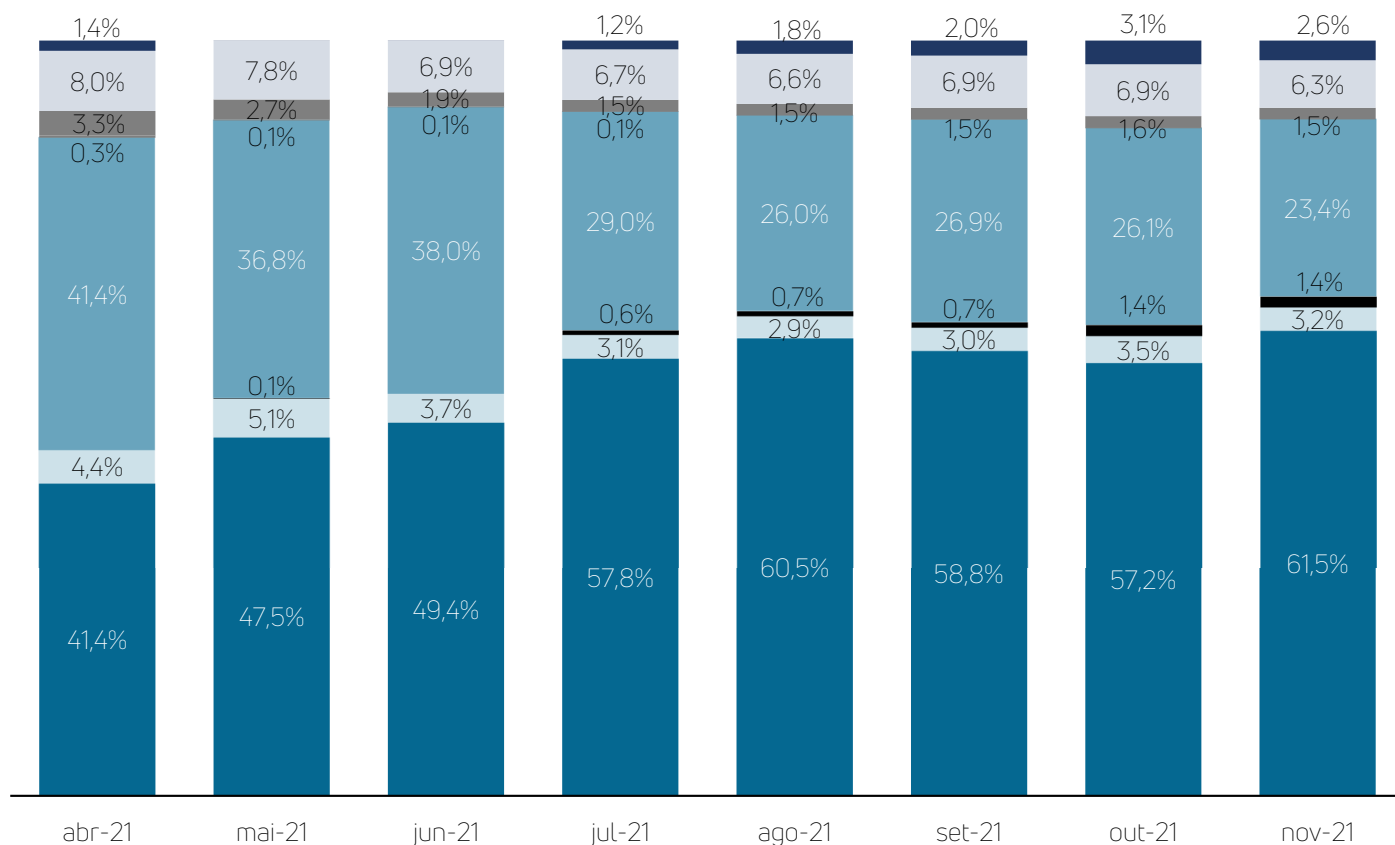


Exposição por Segmento



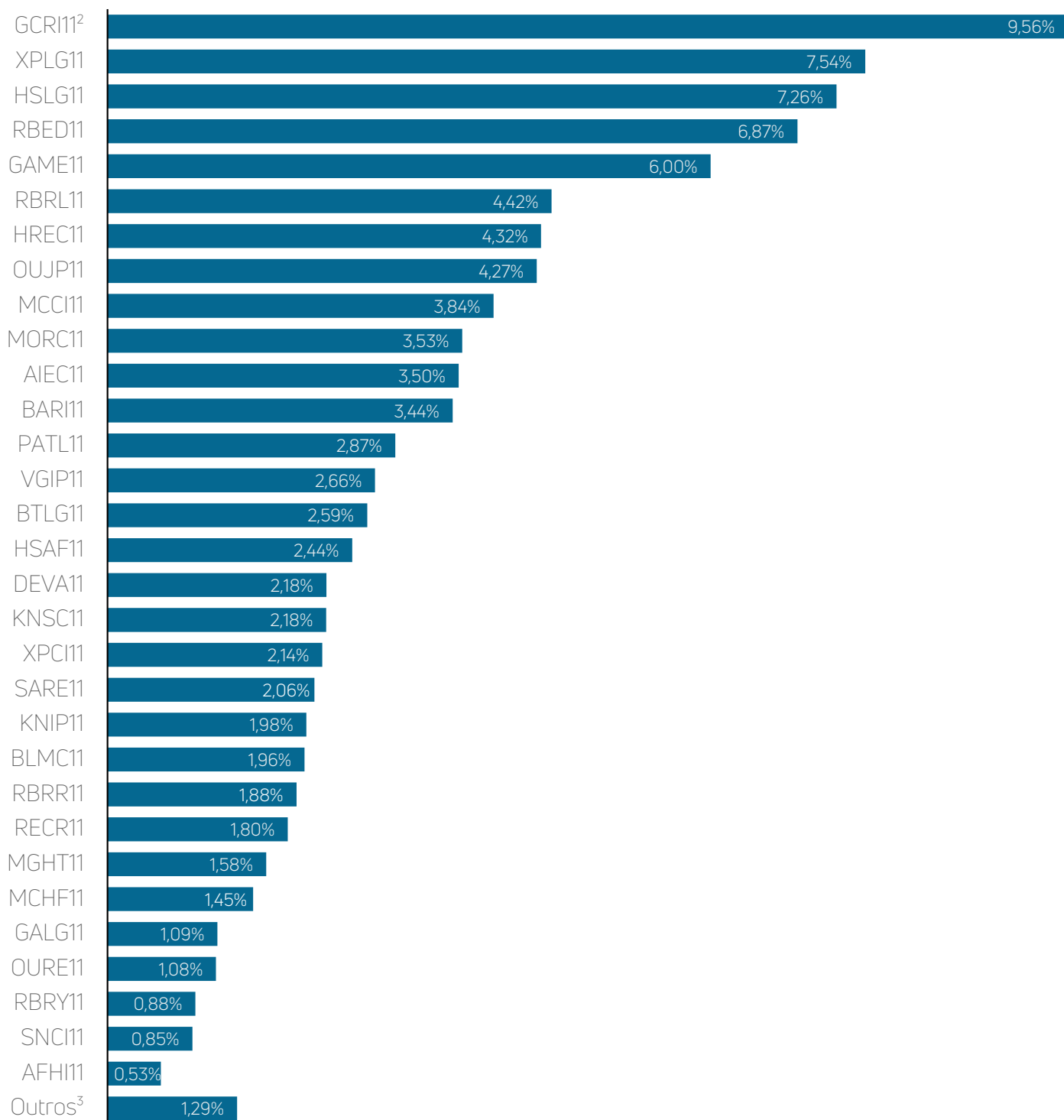
Exposição Histórica por Setor

Recebíveis Escritórios Fundo de Fundos Logístico Renda Urbana Hotéis Educacional Híbrido



Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



1 - Exposição de FILs em percentual da carteira de FILs do Fundo na data base deste relatório;

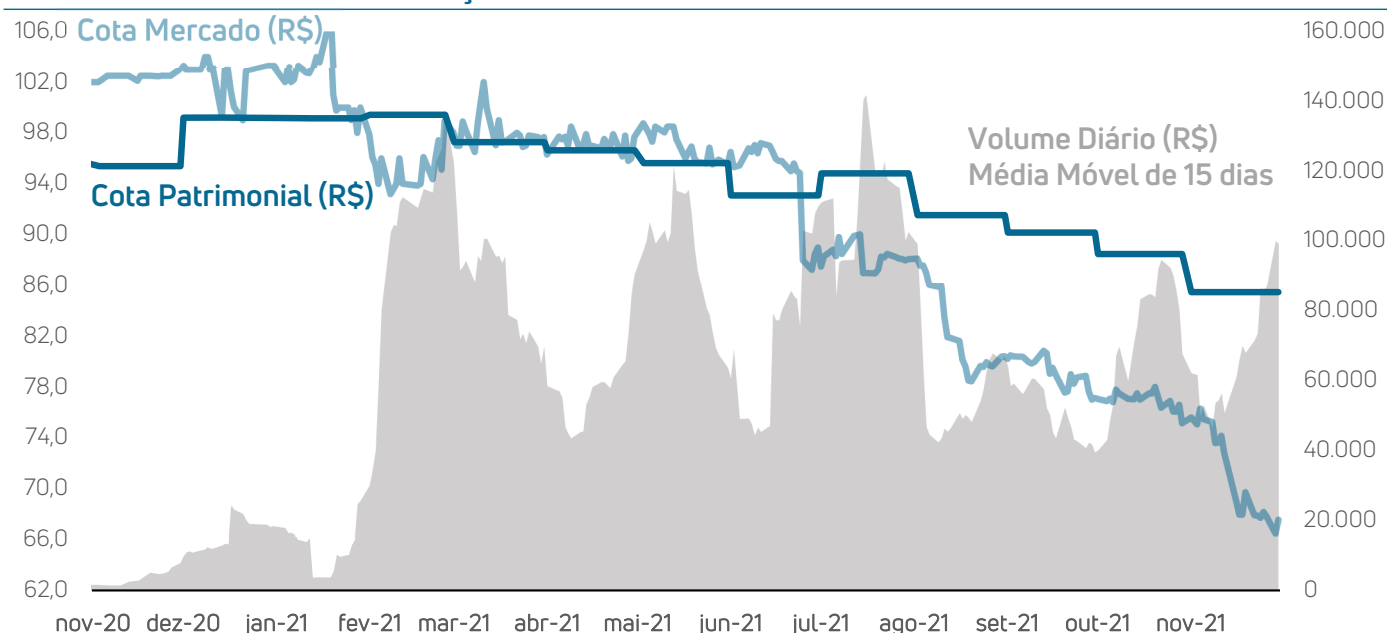
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

3 - Fundos com exposição menor que 0,5% da carteira de FILs.

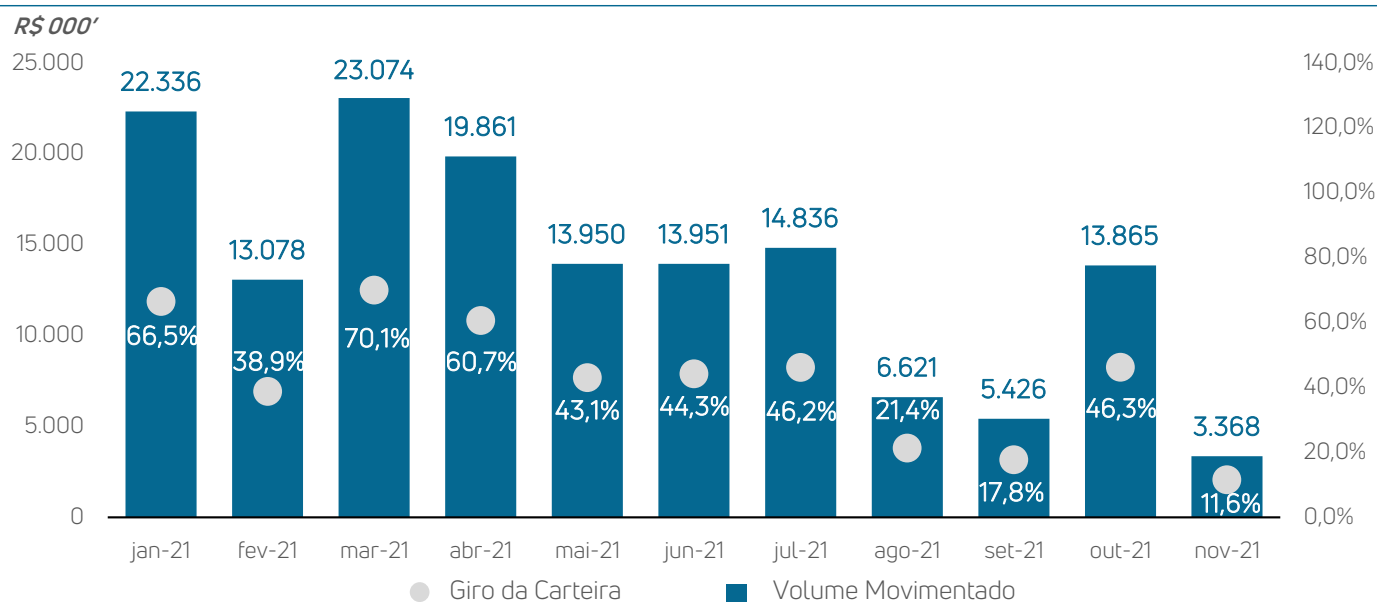
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Volume Negociado (R\$)	1.972.564	2.047.467	1.240.725	888.696	1.558.290	1.732.939
Volume Médio Diário (R\$)	93.932	97.498	56.397	42.319	77.914	86.647
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	6,2%	6,5%	4,5%	3,3%	6,0%	7,3%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- 08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)
https://youtu.be/lqYJut_eRn0
- 22/06/2021 – Live com Professor Baroni
<https://www.youtube.com/watch?v=ZKTcrKTbbpM>
- 10/06/2021 – Live com Isabella Suleiman (Genial)
https://www.youtube.com/watch?v=juYA-ul-n28&ab_channel=GenialInvestimentos
- 08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)
https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzztRg&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=8w3aMlXsAl8&ab_channel=FIIs
- 29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)
https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab_channel=FIIFACIL
- 15/04/2021 – Live com Juliano Custodio (FII Summit) – 3º Dia
<https://fiisummit.com.br/>
- 09/04/2021 – Live com Felipe Ribeiro
https://www.youtube.com/watch?v=ibKlIaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBvpoPyBIA&feature=youtu.be>
- 14/01/2021 – Live com Marcos Correa (Ticker 11)
<https://www.youtube.com/watch?v=WYr7RzXuxlE>

Reportagens

- 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/>
- 17/08/2021 – “IFIX opera em queda de olho na votação da reforma do IR e na inflação”
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-opera-em-queda-de-olho-na-votacao-da-reforma-do-ir-e-na-inflacao-906283>

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.galapagoscapiatal.com/>

Contato RI BTG Pactual: ri.fundoslistados@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, consequentemente, 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, consequentemente, 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.

