

GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.154/0001-42 – Código de negociação: GCFF11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88 (“Gestor”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.154/0001-42 (“Fundo”), servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Considerando que:

- (i) O **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS (“GCFF11”)**, dentre os 23 Fundos de Fundos Imobiliários com gestão ativa que distribuíam rendimentos mensalmente durante o ano de 2021 (“Fundos Comparáveis”) monitorados pela Gestora, foi o Fundo que mais distribuiu rendimentos no ano de 2021¹, considerando o valor de mercado das cotas de cada um dos fundos no fechamento do dia 26/01/2022;
- (ii) O GCFF11 teve uma performance de 10,50% desde o seu início, considerando a variação patrimonial da cota até dezembro de 2021 e os rendimentos distribuídos no período, enquanto o índice IFIX teve um desempenho de 2,72%, isto é, um excesso de retorno de 7,78% no período;
- (iii) No ano de 2021, a performance total do GCFF11, também considerando a variação patrimonial da cota até dezembro de 2021 e os rendimentos distribuídos no período, foi de 1,77%, enquanto o IFIX apresentou uma queda de 2,2% no ano;
- (iv) A performance do GCFF11 mencionadas nos itens II e III acima representam a melhor performance dentre os Fundos Comparáveis nesses períodos, conforme detalhado na apresentação anexa a este Fato Relevante e na planilha de apoio disponível no seguinte [link](#);
- (v) O valor de mercado do GCFF11 encontra-se 16,8% descontado em relação ao seu valor patrimonial, considerando o valor patrimonial com data base em 31 de dezembro de 2021 e o preço das cotas no mercado secundário, considerando o preço de fechamento de 26/01/2022;
- (vi) O valor patrimonial da cota de um Fundo de Fundos imobiliários (“FOF”) reflete o preço de mercado das cotas detidas por esse FOF. Sendo assim, se o Gestor vendesse toda a carteira de cotas de fundos do FOF, considerando os preços do fechamento em 31 de dezembro de 2021, o Fundo teria um patrimônio de R\$ 91,37 por cota composto de caixa, passível de amortização para os cotistas, valor 20,2% maior em relação ao valor de mercado no fechamento de 26/01/2022;
- (vii) Apesar da performance mencionada acima, o valor de mercado do GCFF11 encontra-se com um dos maiores níveis de desconto em relação ao seu valor patrimonial, dentre todos os Fundos Comparáveis.

1 - Todos os dados acima estão apresentados no material complementar anexo a este Fato Relevante e na planilha de apoio disponível no [link](#).

O Gestor decidiu proceder, durante os próximos 6 meses a partir da competência janeiro de 2022, **com a amortização parcial, nos termos permitidos pelo Regulamento do Fundo, de até R\$ 6,00 por cota do seu patrimônio.**

Os valores das amortizações serão anunciados e pagos mensalmente nas mesmas datas em que ocorrerem o anúncio e pagamento dos rendimentos do Fundo, ou seja, no 9º e 14º dia útil de cada mês, respectivamente. O valor mensal da amortização será de, no mínimo, R\$ 0,50 por cota e, no máximo, R\$ 1,00 por cota, totalizando entre R\$ 3,00 e R\$ 6,00 por cota ao final do período de 6 meses.

Para proceder com o pagamento da amortização, o Gestor pretende realizar a alienação de posições de acordo com a proporção de cada ativo na carteira do Fundo. Porém, as proporções podem ser alteradas de acordo com as condições de liquidez e mercado para cada ativo. As demais estratégias de operações do Fundo continuarão sendo executadas normalmente pelo Gestor, de forma que a performance do Fundo não será afetada pelas alienações e amortizações tratadas acima.

Essa iniciativa se assemelha ao processo da recompra de ações, frequentemente utilizado por companhias abertas em períodos de pessimismo exacerbado no mercado de capitais, em que seus gestores avaliam que o preço de mercado das ações da companhia está inferior ao seu valor intrínseco e a aquisição das ações da empresa representa a melhor alternativa para o uso dos recursos da própria companhia naquele momento. A recompra das próprias cotas do Fundo não é permitida pela regulamentação atual, porém, os investidores poderão reinvestir os recursos recebidos por meio da amortização em cotas do próprio GCFF11 adquirindo cotas no mercado secundário, o que terá efeito semelhante à recompra de ações, uma vez que o investidor aumentará a sua participação no Fundo.

Adicionalmente, o montante a ser pago aos cotistas em decorrência da amortização não sofrerá retenção de imposto de renda na fonte, e o valor da amortização deverá ser abatido pelos investidores do seu respectivo custo médio de aquisição.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de janeiro de 2022



GALAPAGOS FUNDOS DE FUNDOS – GCFF11
Apresentação Complementar ao Fato Relevante de 28/01/2022



São Paulo

Av. Brigadeiro Faria Lima,
nº 2.055, 7º andar, Jardim Paulistano
Tel.: +55 (11) 3777-2088



Miami

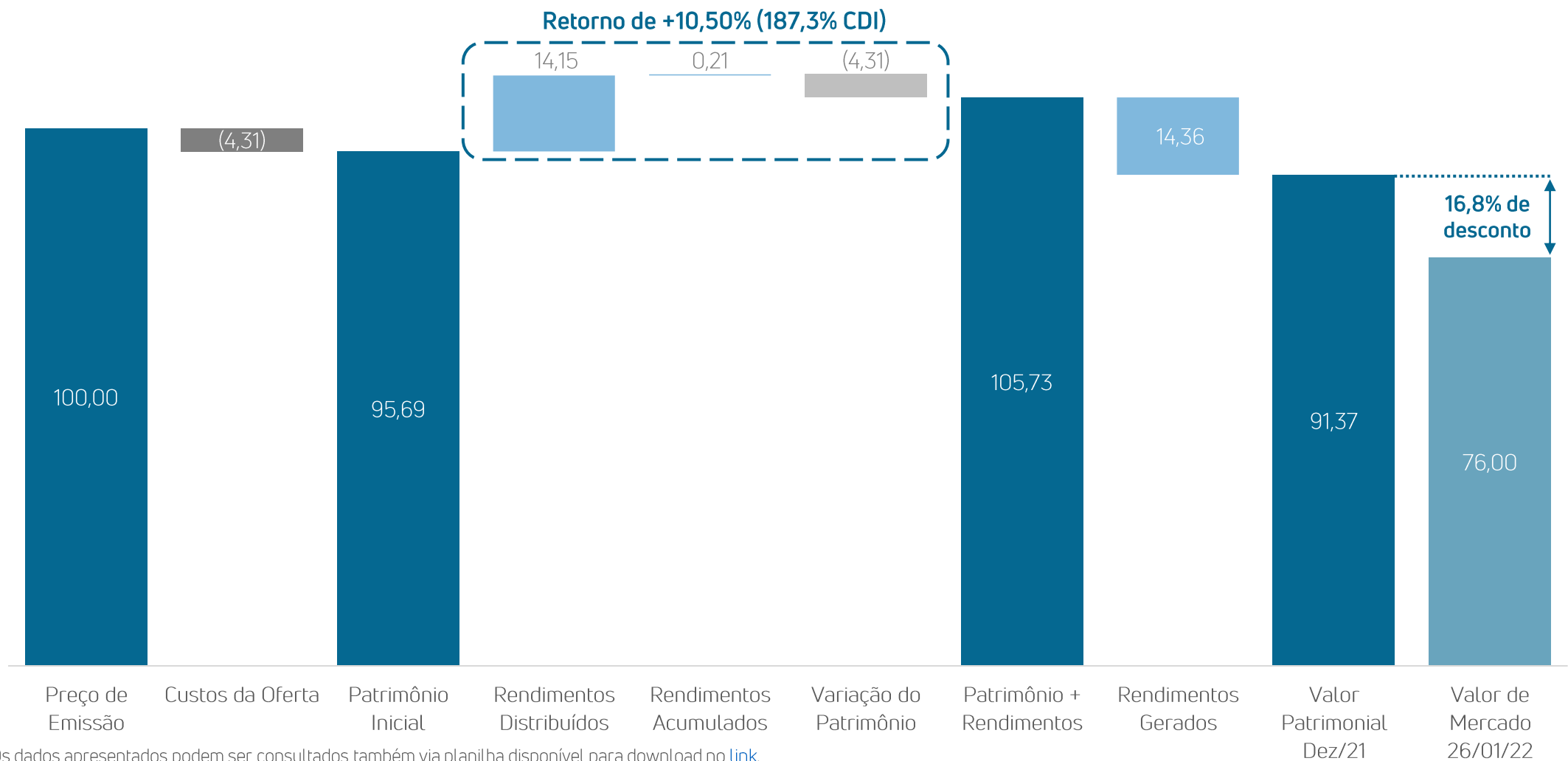
5966 South Dixie Hwy
Suite 300 – Miami FL 33143
Office: +1(786)888-4571

Introdução

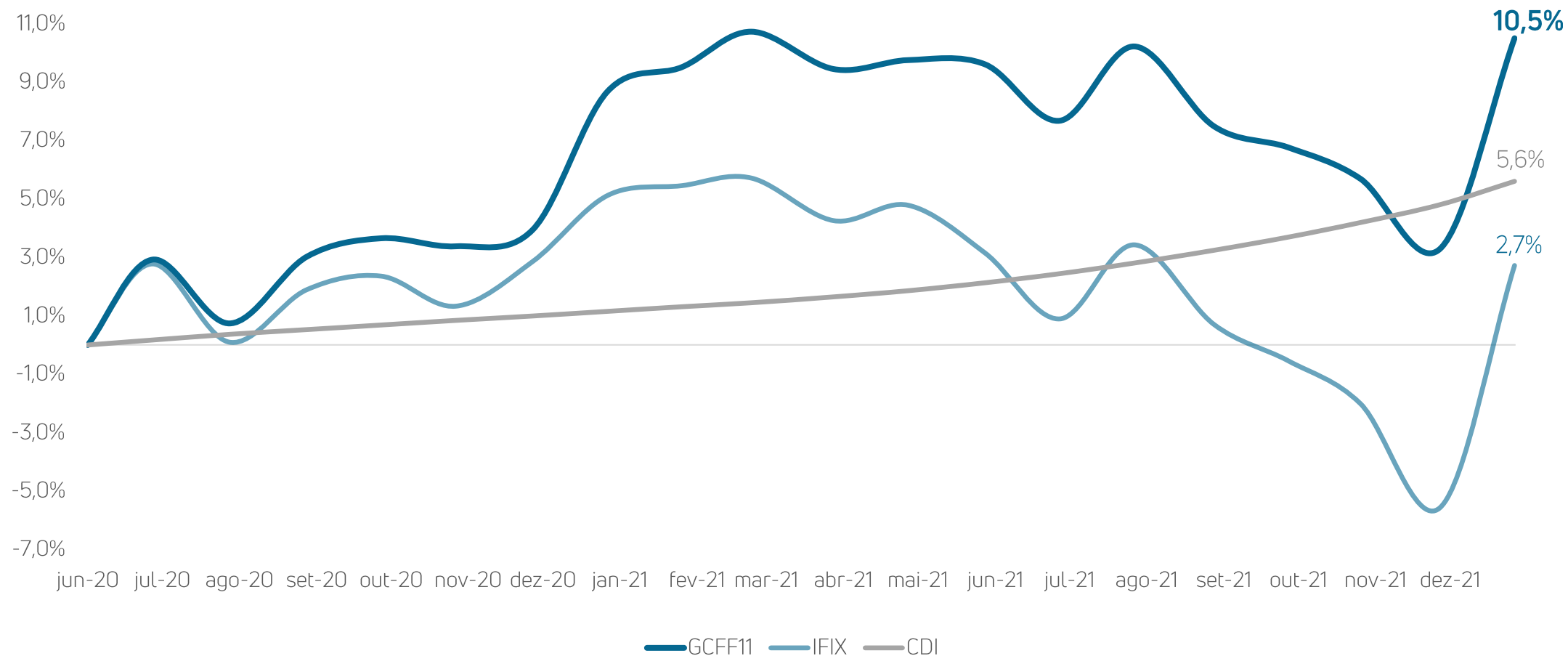
- O Galapagos Fundo de Fundos ("GCFF11") teve seu início no dia 04/06/2020 por meio de uma oferta ICVM 476 com esforços restritos com a integralização de 80.430 cotas (R\$ 8,043 milhões). Em dezembro de 2020 o Fundo encerrou a 2ª Emissão de Cotas através de uma oferta ICVM 400 com a integralização de 258.168 cotas (R\$ 25,8 milhões).
- Desde o seu início, o Fundo distribuiu aos seus cotistas o montante total de **R\$ 14,15/cota**, o que representa um rendimento mensal médio de **R\$ 0,79/cota**, enquanto a média de distribuição dos FoF's foi de R\$ 0,60/cota no mesmo período e dos Fundos que pertencem na composição do IFIX foi de R\$ 0,62/cota.
- O **retorno total** do Fundo desde o seu início foi de **10,50%**, se considerada a variação patrimonial das cotas até dezembro de 2021 somada aos rendimentos distribuídos¹ no período em relação ao valor patrimonial inicial, descontados os custos da emissão, o que representa a melhor performance dentre todos os Fundos Comparáveis. **O desempenho do IFIX no mesmo período foi de 2,72% e do CDI foi de 5,60%.**
- Considerando que o valor de mercado do GCFF11 encontra-se com desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial, que representa o valor no mercado secundário das cotas dos FIs por ele investidos, o Gestor entende que, apesar das oportunidades disponíveis no mercado de FIs, a melhor alternativa disponível atualmente para os seus recursos seria a aquisição de cotas do próprio GCFF11. Uma vez que essa alternativa não é permitida pela regulamentação em vigor, o Gestor decidiu efetuar a **amortização parcial do fundo** a fim de potencializar o retorno para os seus cotistas. Os investidores poderão reinvestir os recursos recebidos por meio da amortização e comprar cotas do GCFF11 em mercado e, com isso, aumentar a sua participação no Fundo, o que, na visão da Gestora, representa hoje a melhor opção de investimento no mercado tendo em vista o preço de negociação do GCFF11 na B3.
- Os dados apresentados a seguir estão disponíveis para consulta em planilha disponível para download no seguinte [link](#).

1 - Rendimentos distribuídos considera o valor de R\$ 0,21/cota de reserva de resultado acumulado em dez/21.

GCFF11 | Composição do retorno desde o início (até dez/21)

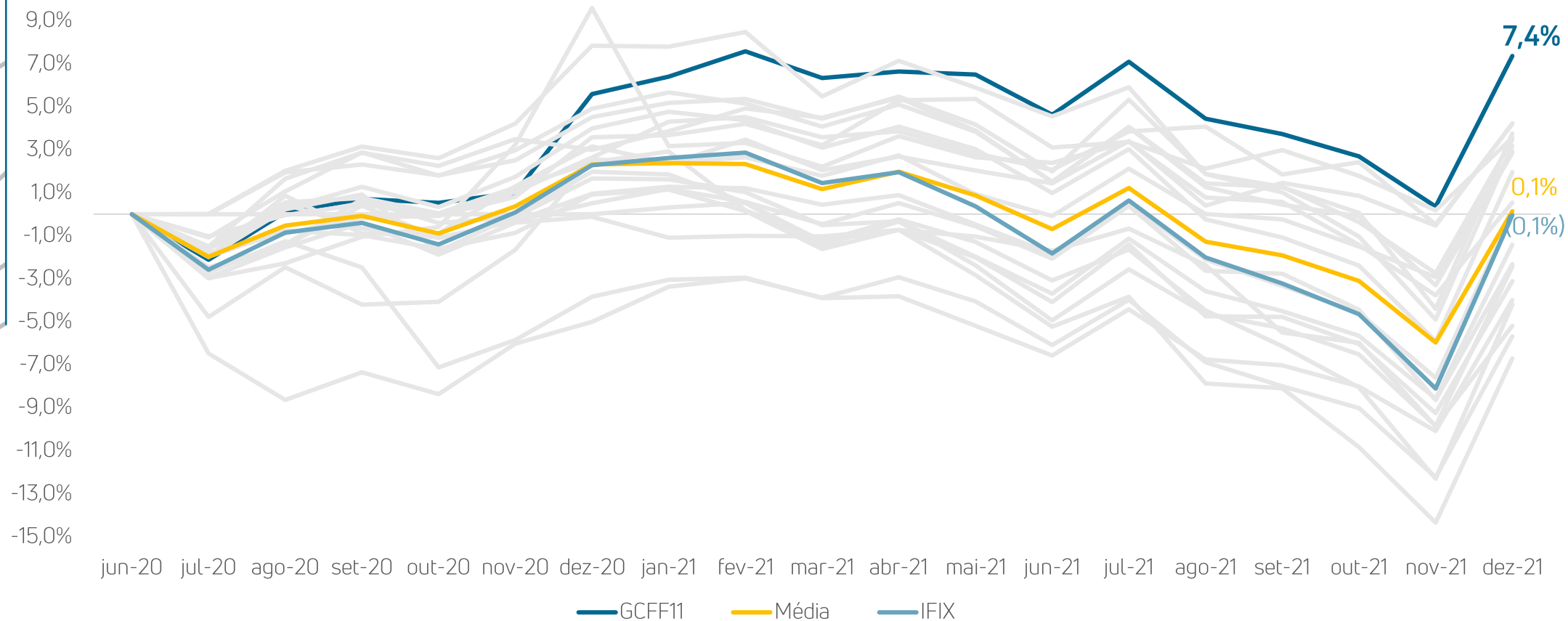


GCFF11 | Retorno¹ desde o início vs Benchmarks (até dez/21)



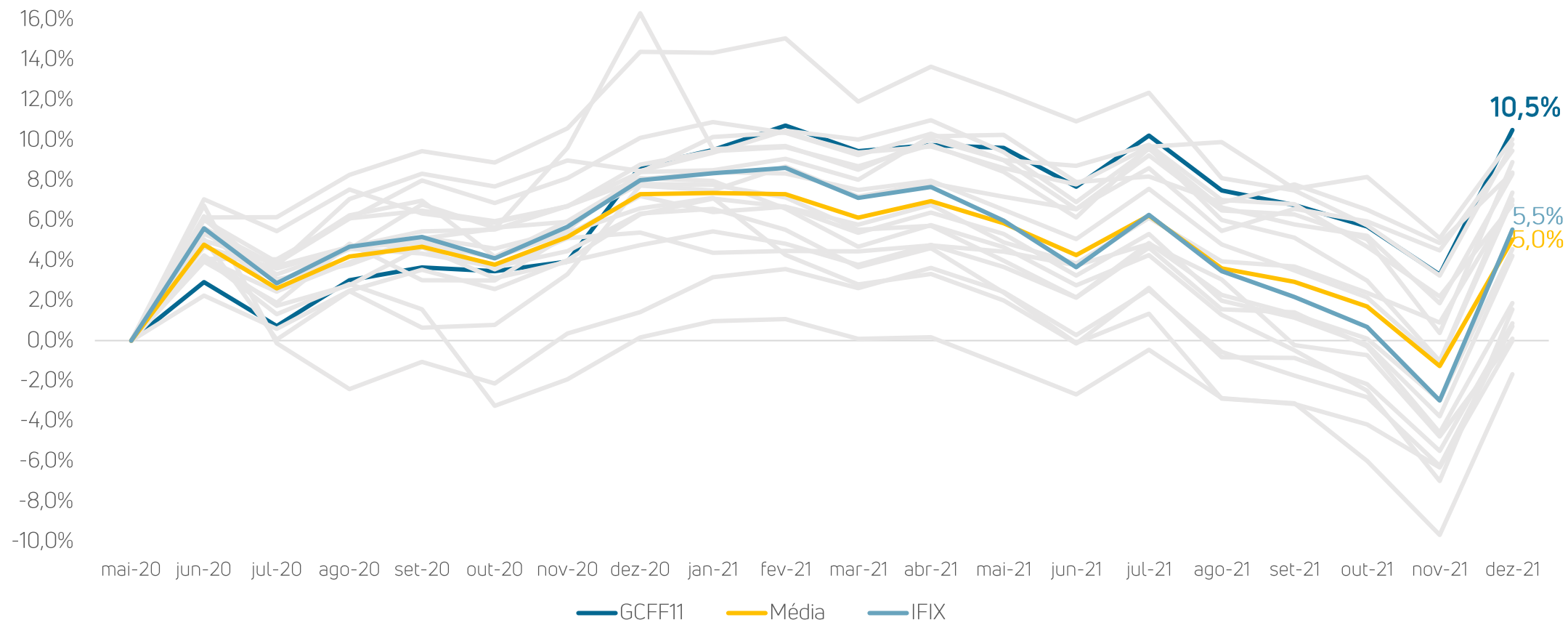
1 – Retorno calculado pela variação patrimonial considerando o patrimônio inicial do Fundo, líquido dos custos da emissão, e o patrimônio líquido de dez/21, somada aos rendimentos gerados no período. Os dados apresentados podem ser consultados também via planilha disponível para download no [link](#).

GCFF11 | Retorno¹ desde o início vs FOFs (jun/20 até dez/21)



1 - Retornos calculados considerando a variação patrimonial de jun/20 a dez/21 somada aos rendimentos gerados no período. Os dados apresentados podem ser consultados também via planilha disponível para download no [link](#).

GCFF11 | Retorno¹ desde o início vs FOFs (Base mai/20² até dez/21)

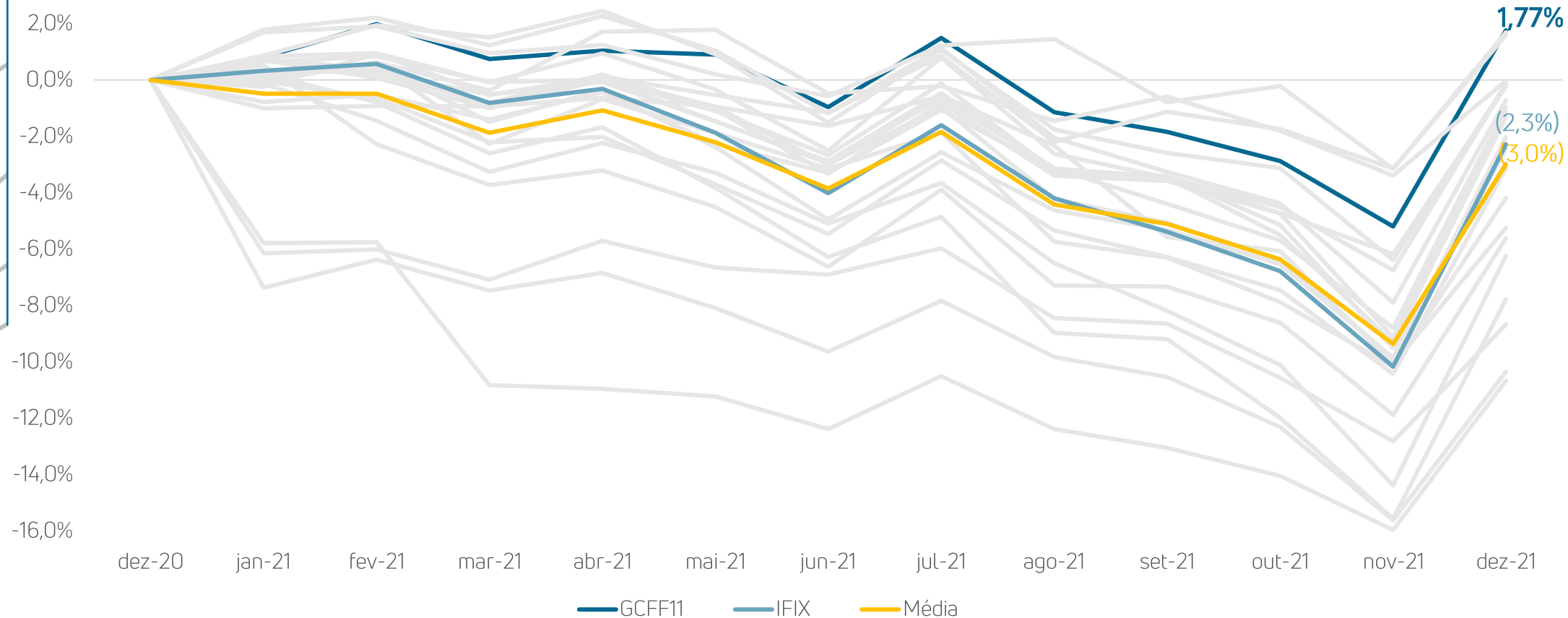


1 - Retornos calculados considerando a variação patrimonial de mai/20 a dez/21 somada aos rendimentos gerados no período.

2 - Para o GCFF11, que foi iniciado no dia 04/06/2021, foi utilizado o valor patrimonial inicial do Fundo. Nessa análise, o GCFF11 é desfavorecido, pois entre o fechamento de maio/20, data base do patrimônio inicial dos demais FOFs, e o início do GCFF11 o IFIX apresentou alta de 3,3%, que não pode ser capturado pelo GCFF11, além do efeito do prazo para alocação inicial dos recursos que interfere na performance.

Os dados apresentados podem ser consultados também via planilha disponível para download no [link](#).

GCFF11 | Retorno¹ em 2021 vs FOFs



1 - Retornos calculados considerando a variação patrimonial de dez/20 a dez/21 somada aos rendimentos gerados no período. Os dados apresentados podem ser consultados também via planilha disponível para download no [link](#).

GCFF11 | Dados de Mercado vs FOFs

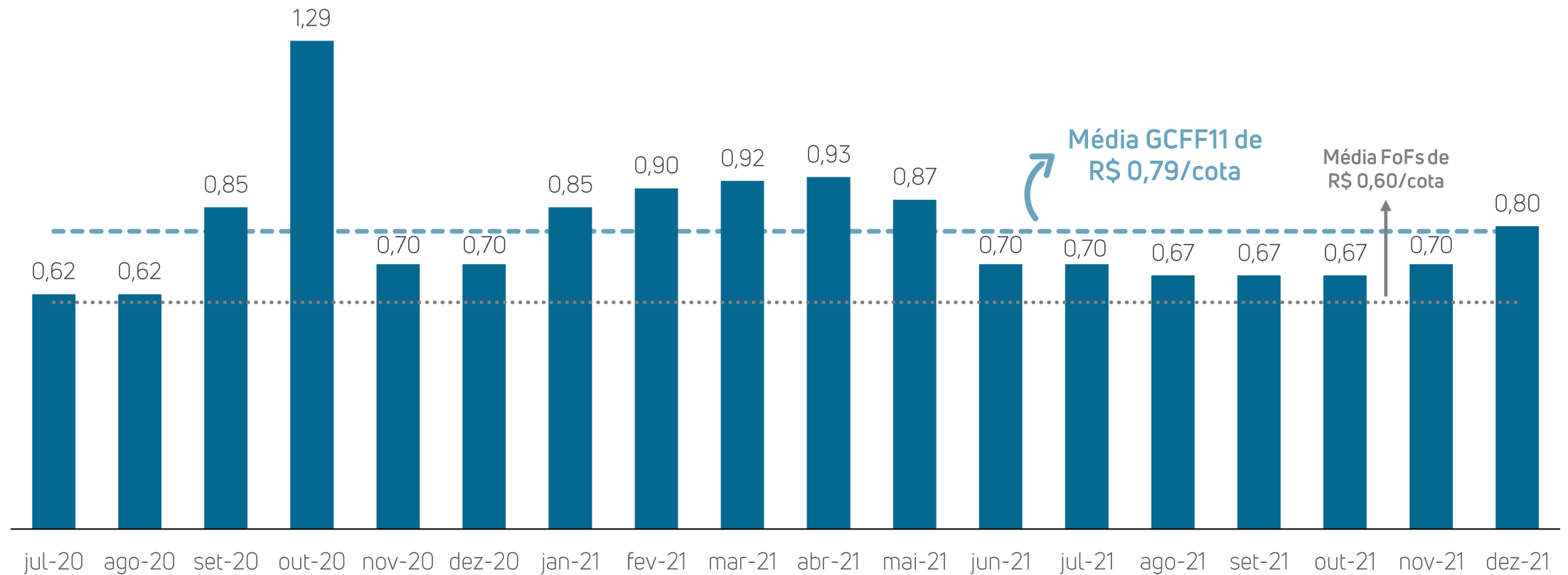
FOF	Rendimentos Distribuídos 2021	Valor Patrimonial Dez/21	Preço de Mercado 26/01/2022	Dividend Yield ¹ 2021	Desconto Mercado vs Patrimonial	Retorno Total ²
GCFF11	9,37	91,37	76,00	12,33%	(16,8%)	1,77%¹
FOF 1	8,59	79,31	72,20	11,90%	(9,0%)	1,69%
FOF 2	8,79	88,60	81,55	10,78%	(8,0%)	1,59%
FOF 3	6,14	79,04	74,40	8,26%	(5,9%)	(0,02%)
FOF 4	8,85	89,83	79,00	11,20%	(12,1%)	(0,14%)
FOF 5	6,84	79,90	69,09	9,90%	(13,5%)	(0,16%)
FOF 6	7,21	87,34	74,99	9,61%	(14,1%)	(0,23%)
FOF 7	7,80	81,47	69,33	11,25%	(14,9%)	(0,73%)
FOF 8	6,38	91,66	75,94	8,40%	(17,2%)	(0,97%)
FOF 9	5,27	88,50	66,37	7,94%	(25,0%)	(1,13%)
FOF 10	7,60	86,47	74,00	10,27%	(14,4%)	(1,32%)
FOF 11	7,46	92,96	78,78	9,47%	(15,2%)	(2,03%)
FOF 12	6,66	88,69	74,79	8,90%	(15,7%)	(2,44%)
FOF 13	6,10	88,17	68,20	8,94%	(22,7%)	(2,94%)
FOF 14	7,68	106,15	88,41	8,69%	(16,7%)	(3,14%)
FOF 15	6,76	78,81	66,29	10,19%	(15,9%)	(4,19%)
FOF 16	7,06	86,76	80,00	8,83%	(7,8%)	(5,24%)
FOF 17	5,65	67,54	56,30	10,04%	(16,6%)	(5,62%)
FOF 18	6,98	95,77	77,37	9,02%	(19,2%)	(6,23%)
FOF 19	5,61	76,40	59,18	9,49%	(22,5%)	(7,78%)
FOF 20	7,59	91,16	75,20	10,09%	(17,5%)	(8,67%)
FOF 21	0,70	8,64	7,55	9,28%	(12,6%)	(10,34%)
FOF 22	5,40	92,40	76,23	7,08%	(17,5%)	(10,66%)

1 - Dividend yield calculado considerando os rendimentos distribuídos pelos Fundos referente ao ano de 2021 e o preço de fechamento das cotas no mercado secundário no dia 26/01/2022.

2 - Retorno total calculado considerando a variação patrimonial de dez/20 a dez/21 somada aos rendimentos gerados no período.

Os dados apresentados podem ser consultados também via planilha disponível para download no [link](#).

Histórico de Distribuição do GCFF11



Disclaimer

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.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.