



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Novembro 2020

Galapagos Fundo De Fundos Imobiliários - GCFF11

Gestor:

Galapagos Capital

Administrador:

BTG Pactual

Início:

Junho / 2020

Número de Cotas Emitidas:

80.430

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:

20,0% a.a. sobre o que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido²:

R\$ 7.671.602,89

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 95,38

R\$ 0,70

Rendimento por cota distribuído em dezembro/20 referente ao resultado do mês de novembro/20

8,4%

Dividend yield³

118

Número de cotistas²

R\$ 103,00

Preço de mercado das cotas do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador

2 - No dia 30/11/2020

3 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado de novembro e o preço de emissão das cotas de R\$ 100,00.

Palavra da Gestora

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. No dia 01/09/2020, foi divulgado Fato Relevante referente ao início do processo da oferta pública da 2ª emissão de cotas do Fundo, essa 2ª oferta foi realizada conforme os termos da ICVM 400, com o público alvo do Fundo passando de investidores qualificados para investidores em geral. No dia 14/12/2020 foi anunciado o encerramento da 2ª emissão, com a distribuição de 258.168 cotas, que passarão a ser negociadas no mercado secundário após a obtenção de autorização da B3, em data que será divulgada pelo Fundo.

No mês de novembro, o IFIX apresentou variação positiva de 1,51% (vs. +15,9% Ibovespa). Em 2020, o índice acumula uma queda de 12,17% (vs. -5,84% Ibovespa), impactado principalmente pela crise causada pelo coronavírus. Houve leve queda, em relação ao mês anterior, no volume médio diário de negociação de FIs na B3 para aproximadamente R\$ 211 milhões, consideravelmente superior à média de R\$ 130 milhões observada em 2019, reforçando a tendência de aumento da liquidez.

O desempenho do IFIX no mês foi negativamente influenciado principalmente pelos Fundos Educacionais, Agências Bancárias e pelo setor de Logística. Em contrapartida, os Fundos de Hotéis e Shoppings tiveram as maiores altas do IFIX impulsionados principalmente pelas notícias positivas de vacina e perspectiva de flexibilização de circulação. De acordo com último boletim mensal da B3, em 2020 o volume de ofertas públicas ICVM 400 chegou a R\$ 23 bilhões de reais totalizando 70 ofertas, igualando o volume de 2019, o que evidencia a demanda por Fundos Imobiliários, observada também pelo crescimento no número de investidores na B3, que atingiu um novo recorde no mês de novembro, impulsionado pelo cenário de taxas de juros em patamares historicamente baixos para o país.

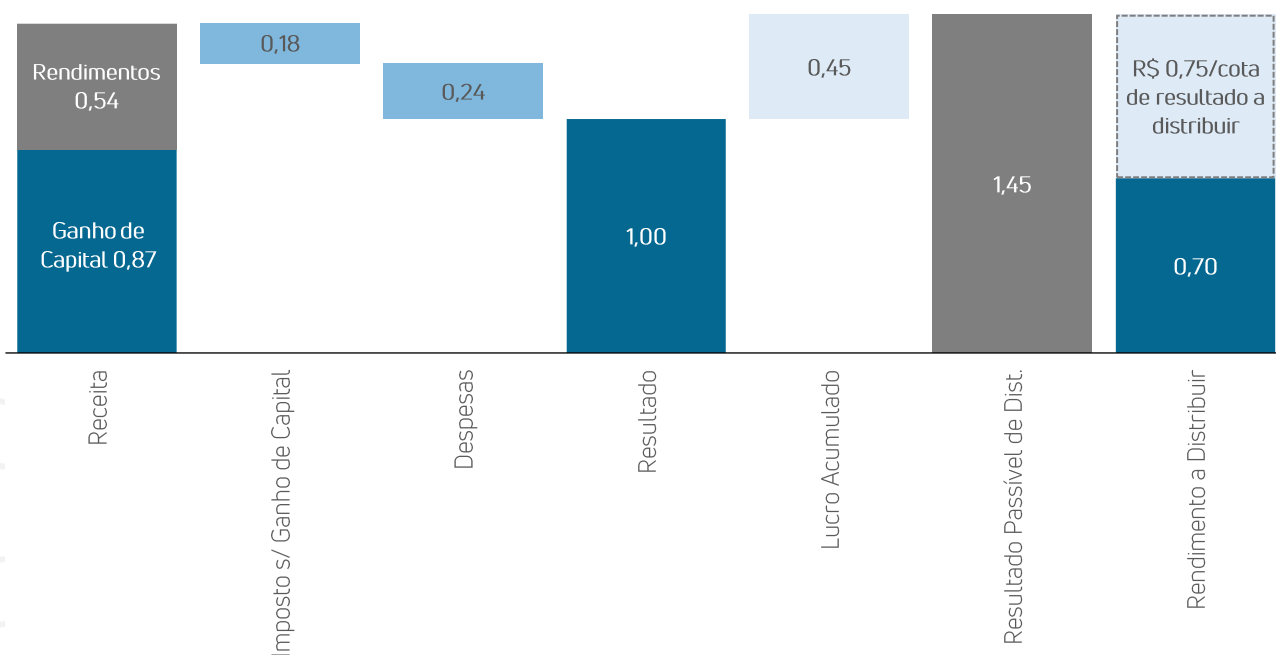
Neste aspecto, observamos que o alto volume de ofertas primárias pode estar contribuindo para o cenário de relativa estabilidade nos preços das cotas no mercado secundário, dado que algumas dessas ofertas são aprovadas em preços atrativos em relação aos preços de mercado dos Fundos, o que leva os investidores a buscarem alternativas de liquidez para participação nessas ofertas, muitas vezes vendendo cotas no mercado secundário e pressionando os preços de negociação. Esse cenário, na nossa visão, tem ampliando a gama de oportunidades disponíveis para alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do Fundo.

Resultado Mensal

No dia 11/12 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,70 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,4%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no mês de novembro foi de R\$ 1,00/cota e, além disso, o Fundo possuía, ao final do mês, R\$ 0,45/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, considerando a distribuição de R\$ 0,70 por cota, o Fundo possui R\$ 0,75/cota de reservas de resultados acumulados no 2º semestre.

Dentre as movimentações do mês, realizamos a venda de GRLV11, BARI11, XPCI11 e BTLG11 todas com ganho de capital, em linha com a estratégia definida pela Gestora para cada uma das posições. Essas vendas contribuíram de forma relevante nas receitas do Fundo no mês, conforme demonstrado no gráfico abaixo. Do lado das compras, aumentamos nossa exposição em JSRE11, PATL11, AIEC11, HSAF11 e VGIP11.

Composição do Resultado Mensal



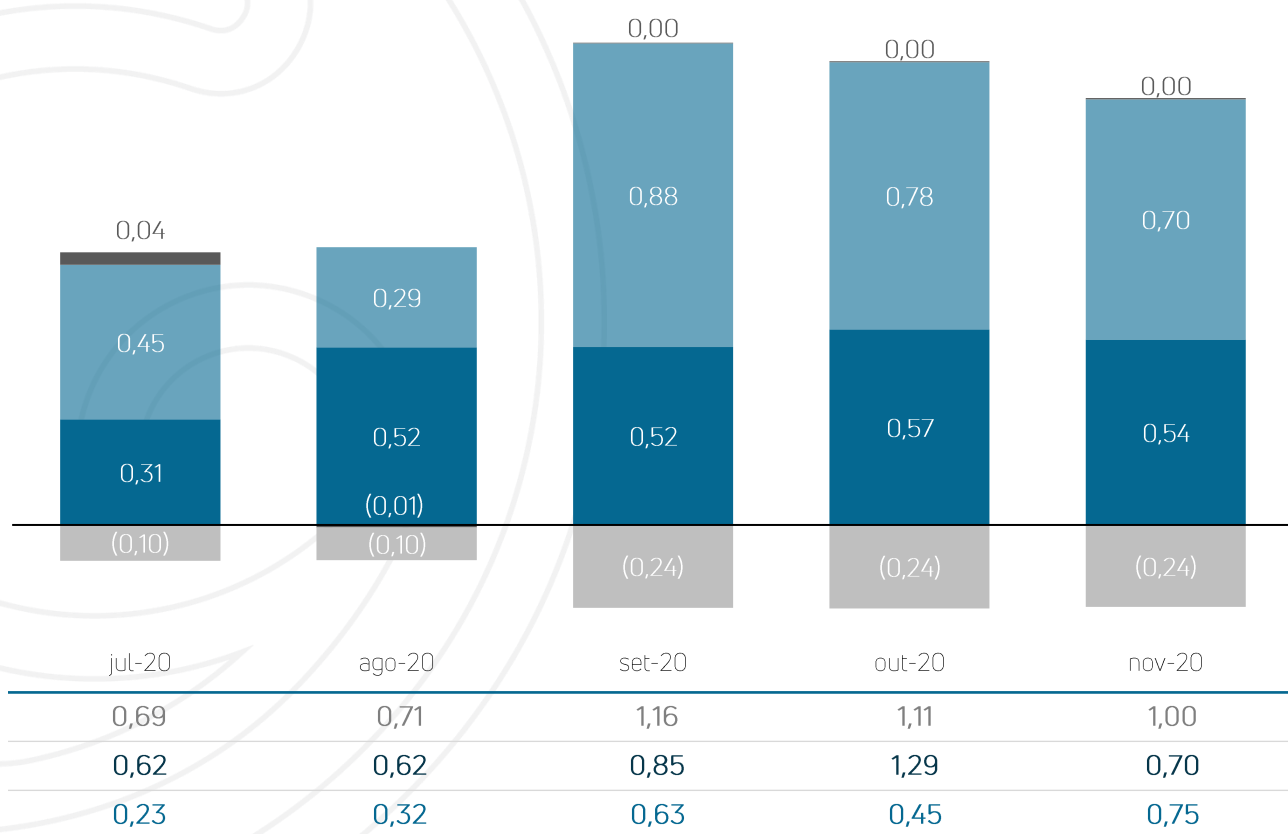
1 – Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Resultado Financeiro - Caixa

DRE Caixa	set-20	out-20	nov-20	2020
Receitas	112.937	108.609	99.979	468.620
Rendimentos - FII	41.686	45.798	43.421	197.214
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	71.057	62.586	56.242	260.989
Renda Fixa	194	225	316	10.417
Despesas Operacionais	(19.373)	(19.542)	(19.191)	(79.748)
Resultado	93.564	89.067	80.788	388.872
Resultado/Cota	1,16	1,11	1,00	4,86
Rendimento	68.366	103.755	56.301	328.154
Rendimento/Cota	0,85	1,29	0,70	4,08
Dividend Yield (% a.a.) ²	10,2%	15,5%	8,4%	9,8%
Resultado Acumulado	0,63	0,45	0,75	0,75

Composição do Rendimento Mensal

■ Rendimentos - FII
 ■ Ganhos de Capital Liq. - FII
 ■ Renda Fixa
 ■ Despesas Operacionais



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.

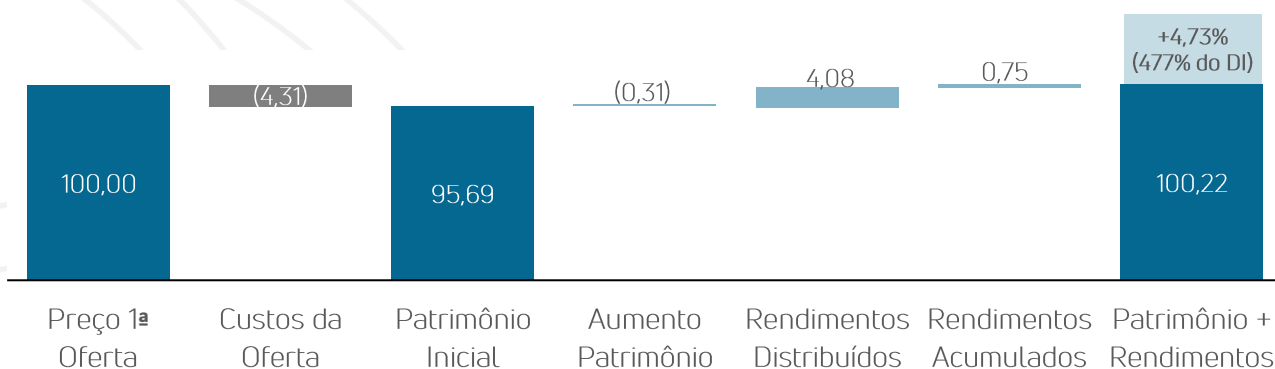
2 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00

Performance

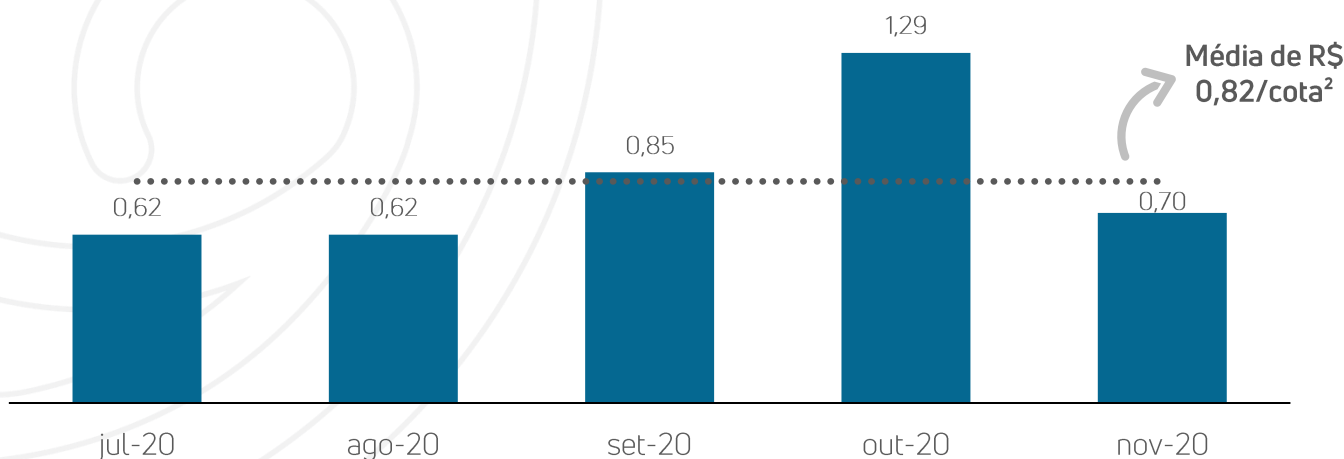
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de novembro foi de 4,73% sobre o patrimônio inicial descontados os custos de emissão (R\$ 95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 0,99% e o IFIX apresentou performance de 2,32% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 30/11/2020:

Composição da Performance Acumulada



Histórico de Distribuição de Rendimentos

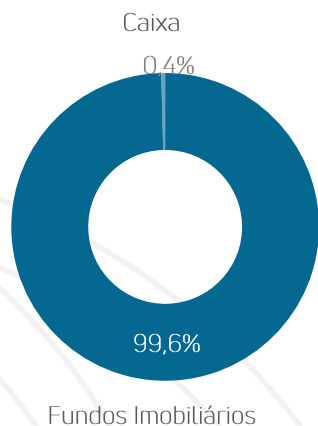


1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

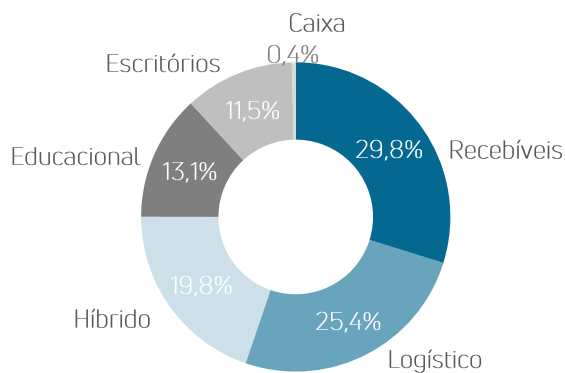
2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

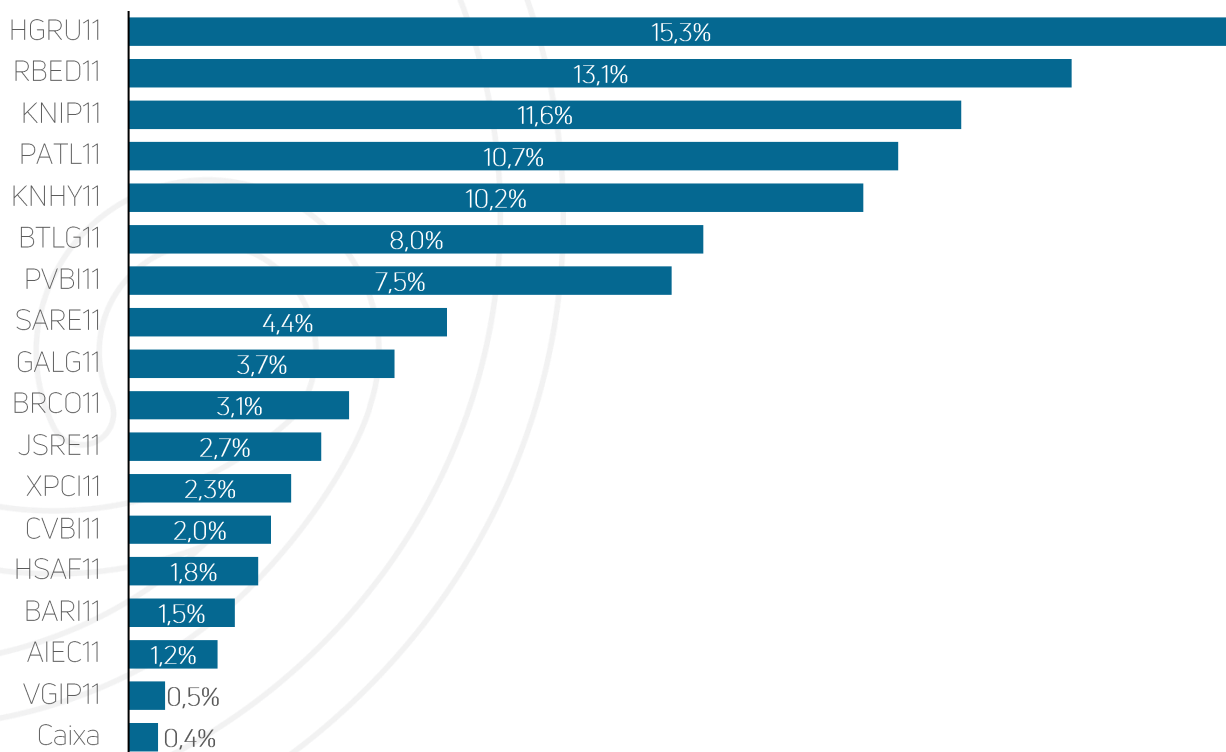
Composição por Classe de Ativo



Composição por Segmento



Composição dos Ativos da Carteira do Fundo¹

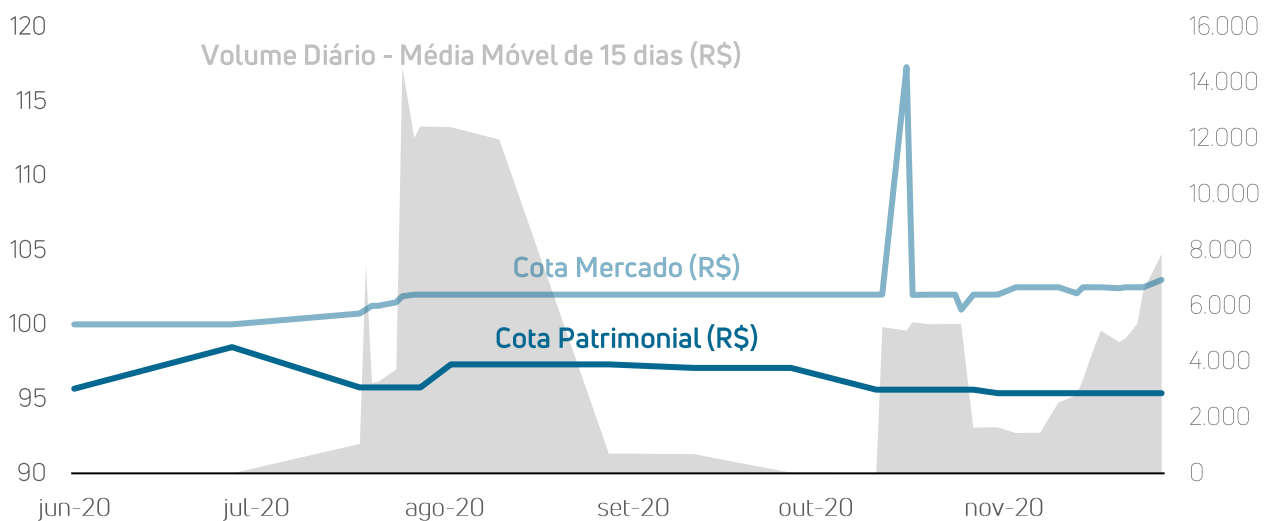


1 - Data base 30/11/2020. Carteira de Filsem % dos ativos do Fundo.

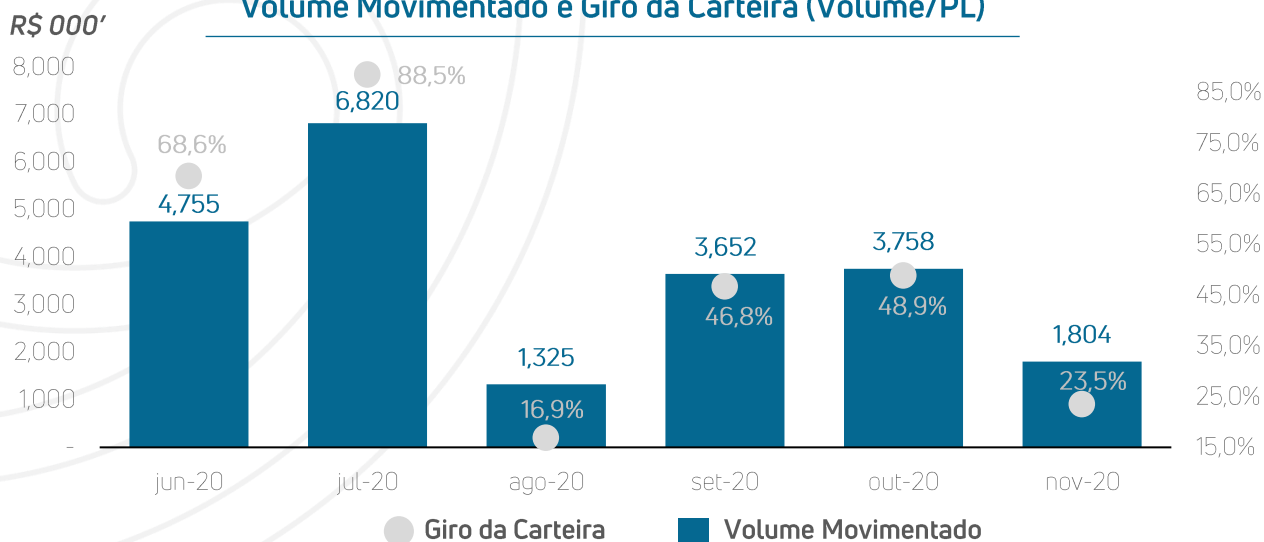
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	out-20	nov-20	Acum. 20'
Volume Negociado (R\$)	20.974	118.329	217.781
Volume Médio Diário (R\$)	999	5.916	1.756
Presença em Pregões	33%	80%	33%
Giro (% Cotas)	0,3%	1,4%	2,7%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



1 - Data base 30/11/2020. Carteira de Filsem % dos ativos do Fundo.

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.

