



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



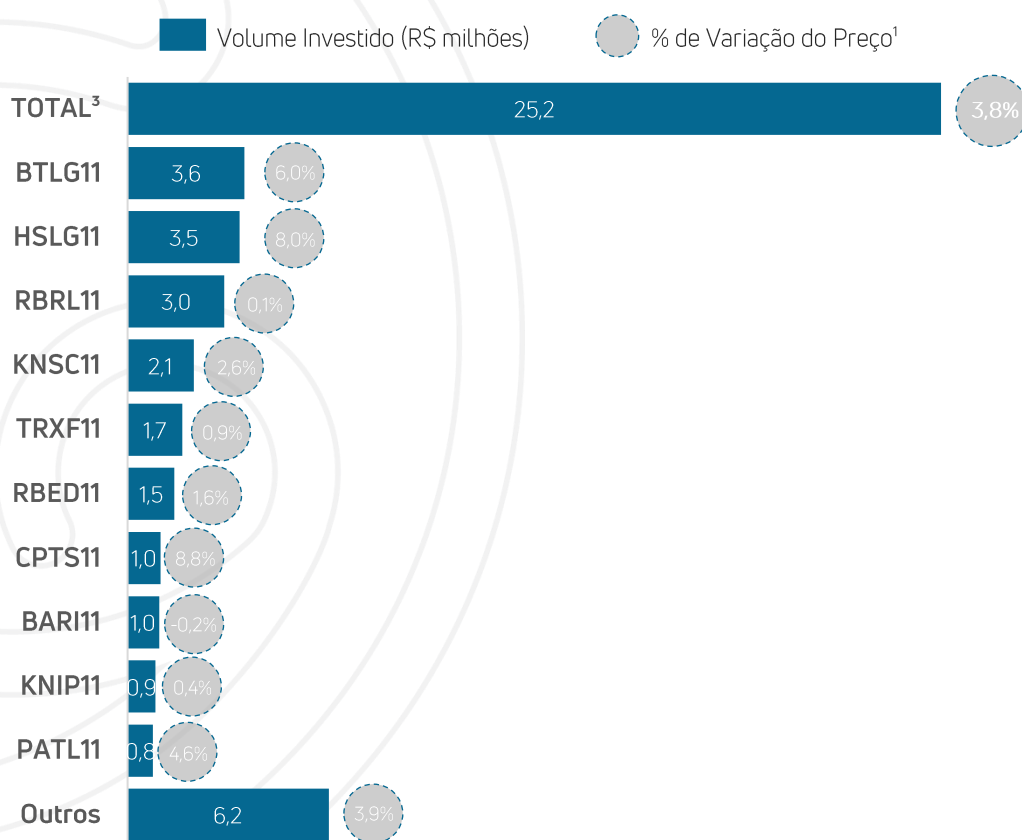
Dezembro 2020

Seção Especial: 2ª Emissão de Cotas

Conforme Anuncio de Encerramento divulgado no dia 14/12/2020, o Fundo encerrou a sua 2ª emissão de cotas com a distribuição de 258.168 cotas, que passarão a receber os rendimentos mensalmente de maneira igualitária com as demais cotas a partir da próxima distribuição, que será anunciada no dia 11 de fevereiro de 2021. Agradecemos aos mais de mil investidores que participaram da oferta.

Nesse relatório, criamos uma seção especial para apresentar aos investidores o status da alocação dos recursos captados na segunda oferta, cujos destaques estão descritos a seguir:

- 100%² dos recursos captados na oferta, líquidos dos custos, foram alocados em dezembro;
- Média de *dividend yield* projetado pelo Gestor para os próximos 12 meses de 7,63% a.a.
- Valorização média das aquisições de 3,8%, considerando o custo médio de aquisição com a cotação de fechamento das posições em 30/12/2020. O gráfico abaixo apresenta o detalhamento das principais alocações e a variação do preço observada no período:



1 - Considerando o preço médio de aquisição de cada posição e o preço de fechamento de cada FII no dia 30/12/2020.

2 - Considerando somente os recursos recebidos na 2ª oferta, líquidos dos custos da oferta.

3 - Total de aquisições de FIIs realizadas no mês de dezembro, com liquidação a partir de 08/12 (data de recebimento dos recursos da 2ª oferta)

Galapagos Fundo De Fundos Imobiliários - GCFF11

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:

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

Patrimônio Líquido²:

R\$ 33.589.676,54

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 99,20

R\$ 0,70

Rendimento⁴ por cota
distribuído em janeiro/21
referente ao resultado do
mês de dezembro/20

8,4%

Dividend yield³

1.158

Número de cotistas²

R\$ 103,30

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador

2 - No dia 30/12/2020

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

4 - Para as cotas distribuídas na 1ª oferta do Fundo. As cotas emitidas na 2ª emissão receberão rendimentos pró-rata de acordo com a etapa da oferta em que foram adquiridas, conforme comunicado emitido pelo Fundo.

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 14/12/2020 foi anunciado o encerramento da 2ª emissão, com a distribuição de 258.168 cotas e o ingresso de 1.011 novos investidores. Como essa oferta foi realizada nos termos da ICVM 400, o público-alvo do Fundo passou de investidores qualificados para investidores em geral, com a negociação das cotas disponível no mercado secundário na B3.

No mês de dezembro, o IFIX apresentou variação positiva de 2,19% (vs. +9,30% Ibovespa), melhor resultado mensal do segundo semestre. Em 2020, o índice acumulou uma queda de 10,24% (vs. +2,92% Ibovespa) em decorrência dos efeitos da pandemia. Apesar da performance negativa do índice de Fundos Imobiliários, o ano de 2020 pode ser destacado pela evolução da indústria no país, com o crescimento expressivo no número de investidores que, até o mês de novembro, cresceu 76% em comparação com 2019. Além disso, houve aumento expressivo no número de Fundos listados, recordes no volume de novas ofertas e na média diária de volume negociado no mercado secundário, o que demonstra o interesse cada vez maior dos investidores pelo setor.

Para 2021, acreditamos que o mercado continuará apresentando crescimento nos parâmetros de liquidez, número de investidores e número de Fundos disponíveis para investimento. A manutenção da taxa de juros em patamares historicamente baixos (expectativa do mercado é que a Taxa Selic Meta no final de 2021 seja de 3,25% de acordo com o Boletim Focus mais recente divulgado pelo Bacen) deve continuar incentivando os investidores a buscarem alternativas de investimentos com perspectivas de retorno mais altos do que a renda fixa, contexto em que os Fundos Imobiliários, na opinião do Gestor, se apresentam como uma opção de investimento atrativa para investidores que possuem conhecimento e perfil de risco condizentes com essa classe de ativo.

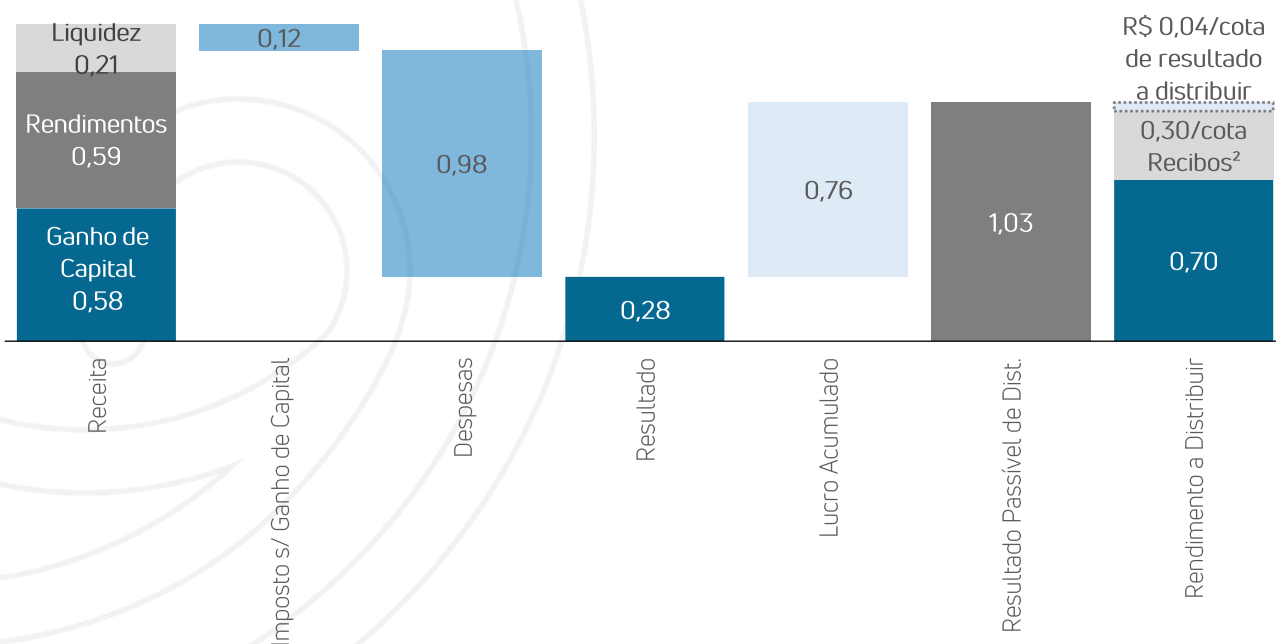
Esse panorama de mercado em conjunto com a captação de recursos da 2ª emissão de cotas nos trazem uma ótima perspectiva para o GCFF11 em 2021. Agradecemos aos investidores pela confiança no Gestor e desejamos um excelente 2021 a todos!

Resultado Mensal

No dia 14/01 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. Adicionalmente divulgamos a distribuição para os recibos da 2ª Emissão nos valores de R\$ 0,12183/cota para GCFF14 e R\$ 0,09136/cota para GCFF13. Vale mencionar que o valor reportado dos recibos no gráfico abaixo foi ajustado pela quantidade de cotas da 1ª emissão para equalização do gráfico.

O resultado no mês de dezembro foi de R\$ 0,28/cota e, além disso, o Fundo possuía, ao final do mês anterior, R\$ 0,76/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, considerando a distribuição de R\$ 0,70 por cota, o Fundo possui R\$ 0,04/cota de reservas de resultados. O aumento da despesa se deve ao reconhecimento da taxa semestral de performance do 2º semestre, equivalente a 20% sobre o resultado do Fundo que superou o benchmark.

Composição do Resultado Mensal



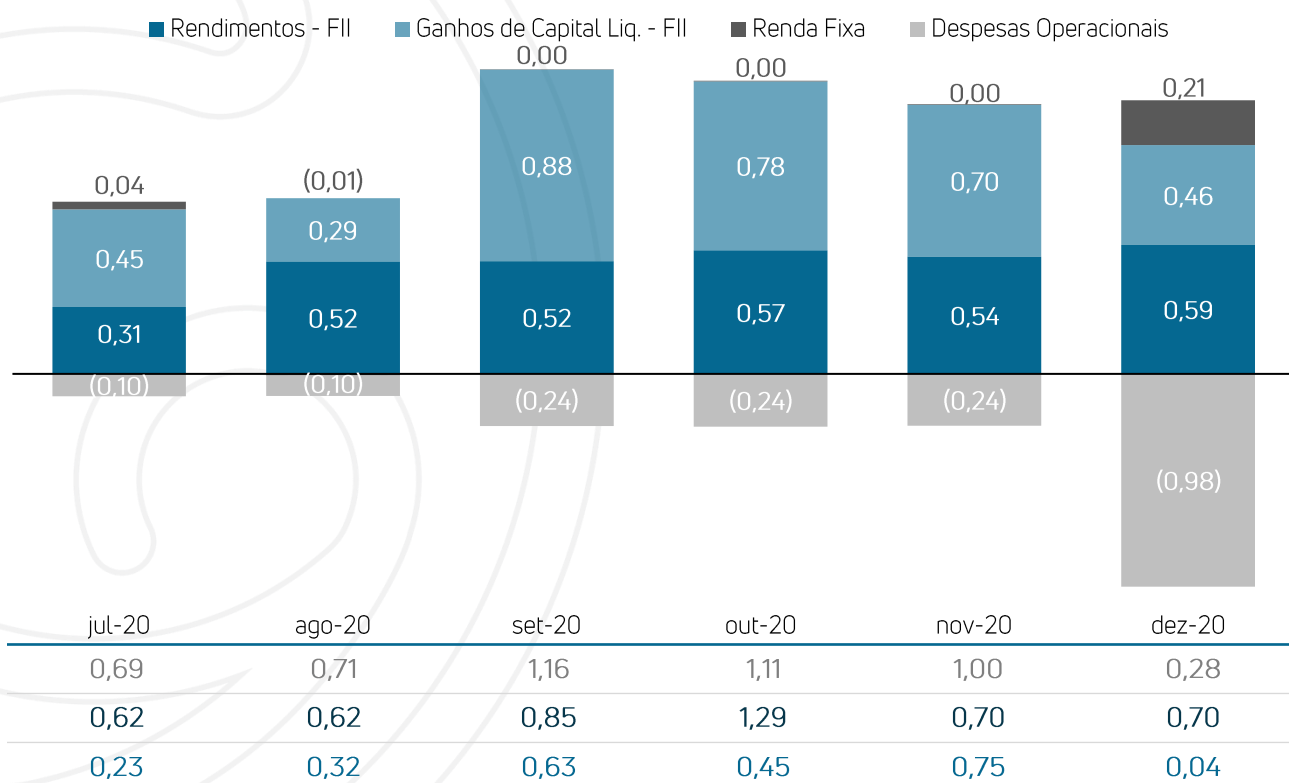
1 – Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

2 – O valor de R\$ 0,30 centavos representa o valor financeiro total distribuído para ambos os recibos da 2ª emissão, divididos pela quantidade de cotas da 1ª emissão (80.430).

Resultado Financeiro - Caixa

| DRE Caixa | out-20 | nov-20 | dez-20 | 2020 |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|
| Receitas | 108.609 | 99.979 | 101.341 | 569.962 |
| Rendimentos - FII | 45.798 | 43.421 | 47.755 | 244.969 |
| Ganhos de Capital Liq. - FII | 62.586 | 56.242 | 37.003 | 297.992 |
| Renda Fixa | 225 | 316 | 16.584 | 27.001 |
| Despesas Operacionais | (19.542) | (19.191) | (78.871) | (158.618) |
| Resultado | 89.067 | 80.788 | 22.471 | 411.343 |
| Resultado/Cota | 1,11 | 1,00 | 0,28 | 5,14 |
| | | | | |
| Rendimento | 103.755 | 56.301 | 56.301 | 384.455 |
| Rendimento/Cota | 1,29 | 0,70 | 0,70 | 4,78 |
| Dividend Yield (% a.a.) ² | 15,5% | 8,4% | 8,4% | 9,6% |
| Resultado Acumulado | 0,45 | 0,75 | 0,04 | - |

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.

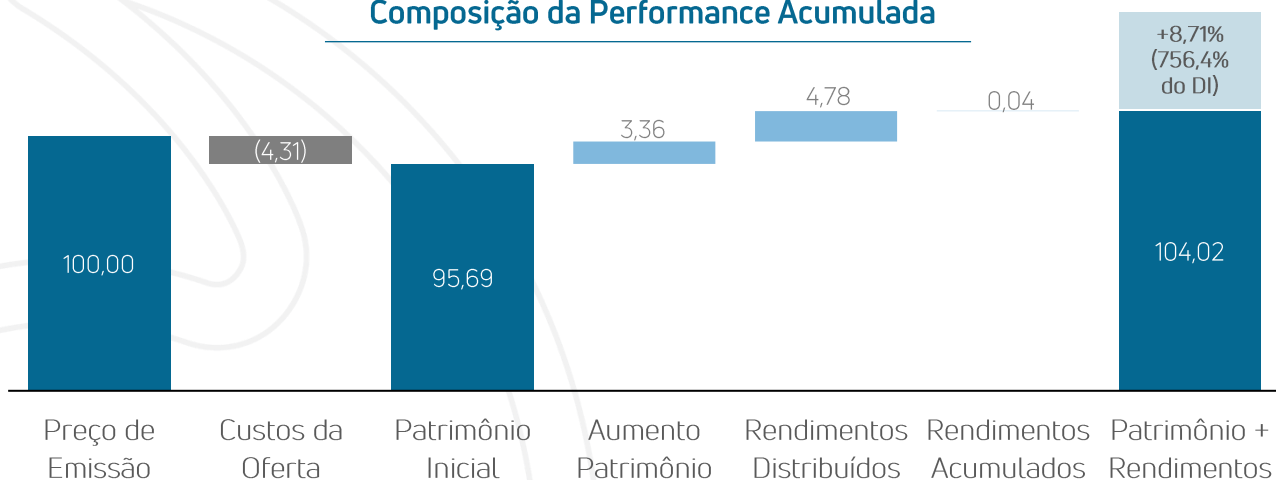
2 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00

Performance

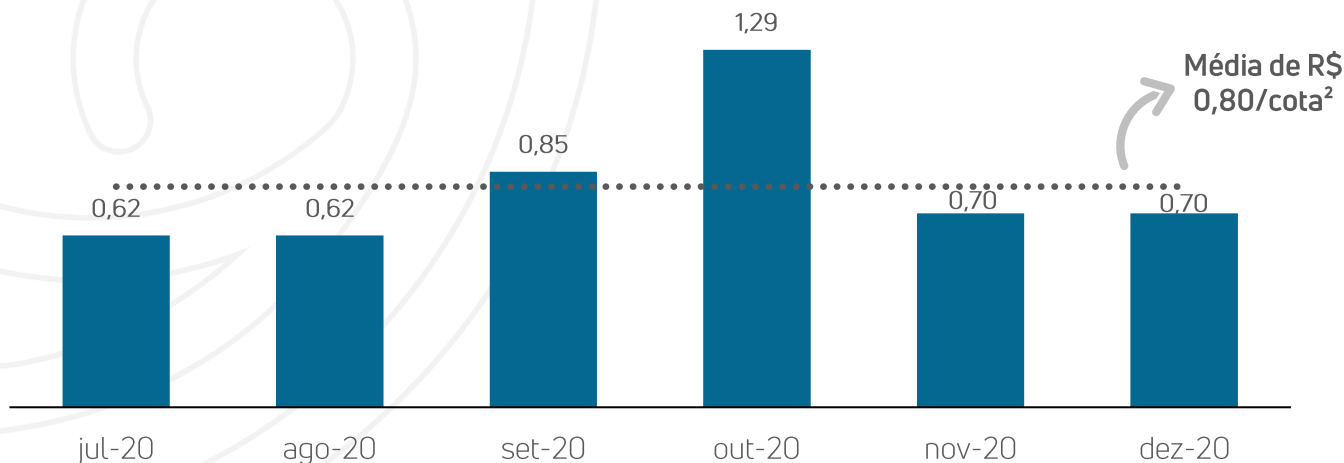
A performance¹ do Fundo desde a primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de dezembro foi de 8,71% sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$ 95,69), enquanto o índice DI acumulou variação de 1,15% e o IFIX apresentou performance de 4,57% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 30/12/2020:

Composição da Performance Acumulada



Histórico de Distribuição de Rendimentos

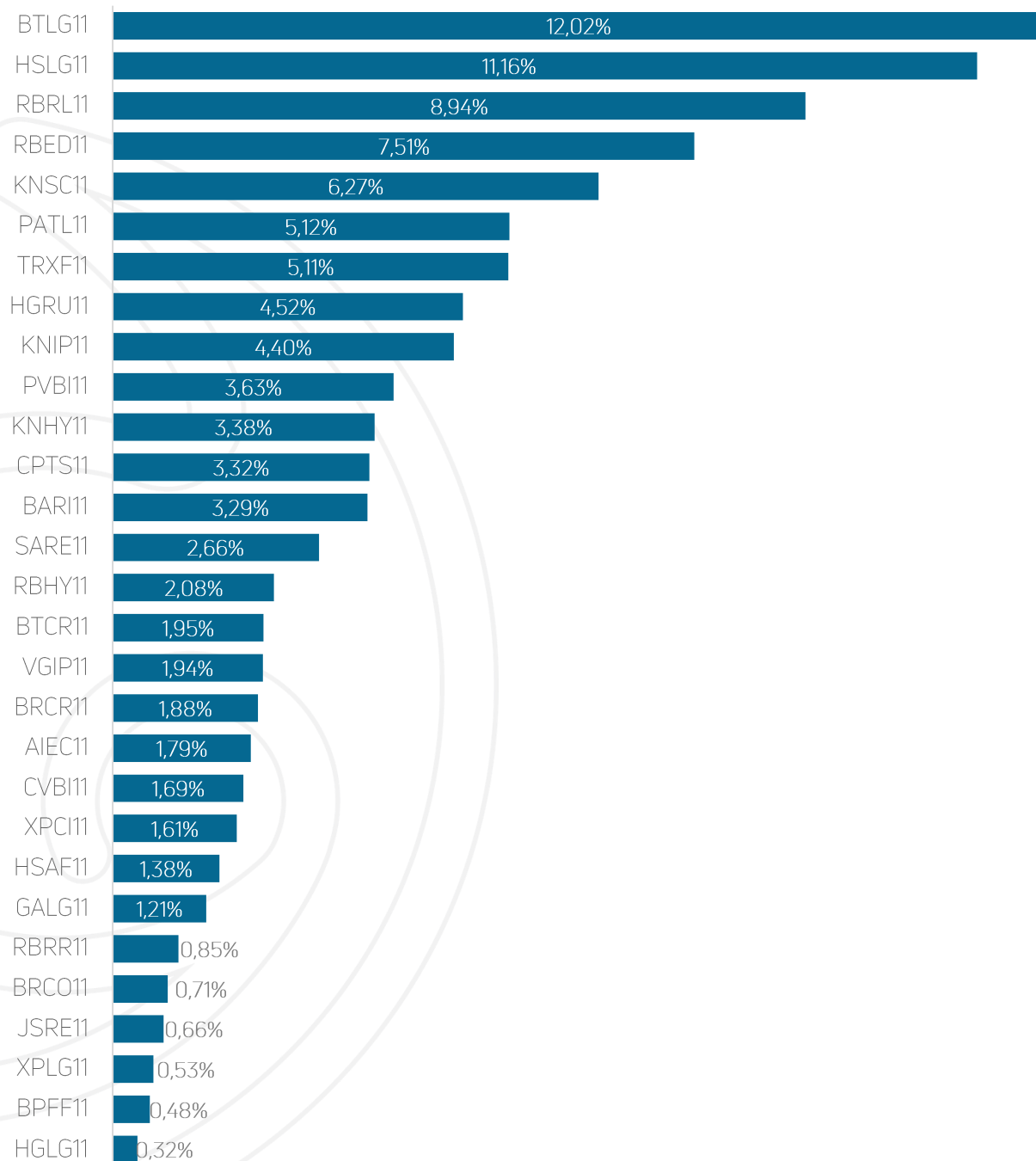


1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

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

Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹

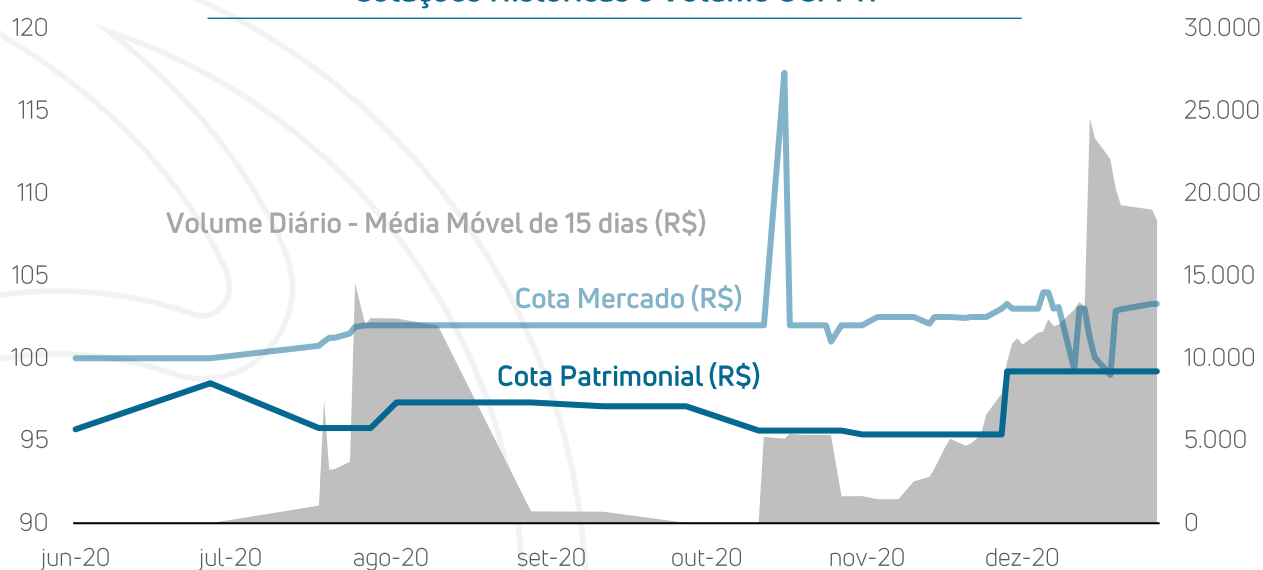


1 - Data base 30/12/2020. Carteira de FILs em % do PL do Fundo.

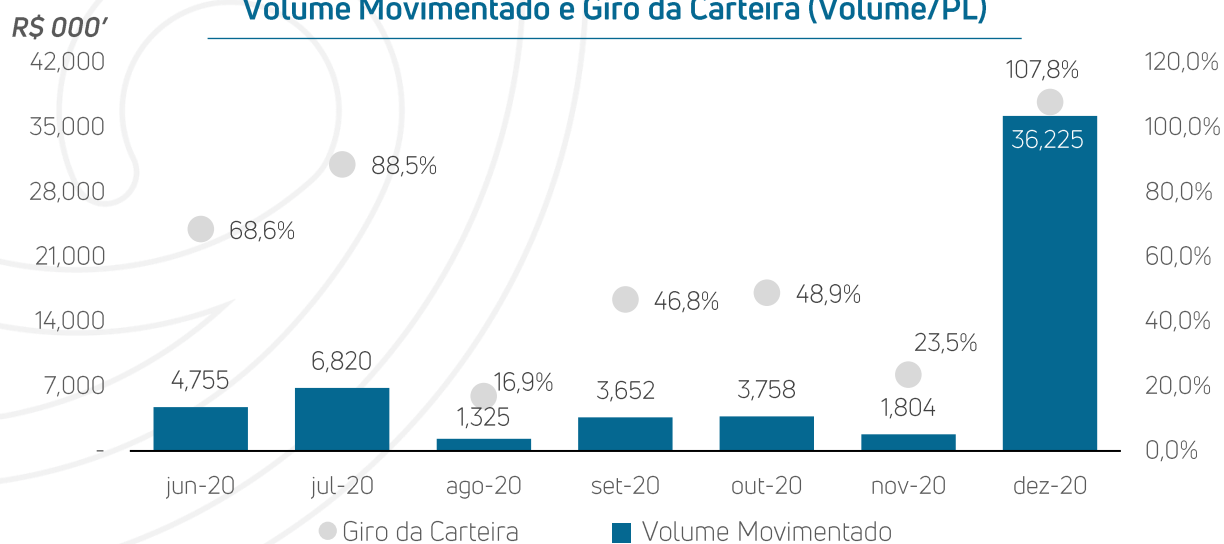
Negociações e Liquidez na B3

| Negociações | out-20 | nov-20 | dez-20 | Acum. 20' |
|---------------------------|--------|---------|---------|-----------|
| Volume Negociado (R\$) | 20.974 | 118.329 | 308.332 | 554.600 |
| Volume Médio Diário (R\$) | 999 | 5.916 | 15.417 | 4.908 |
| Presença em Pregões | 33% | 80% | 95% | 45,1% |
| Giro (% Cotas) | 0,3% | 1,4% | 3,8% | 3,8% |

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



1 - Data base 30/12/2020. Carteira de FII's em % 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.

