



## RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos  
Imobiliários - GCFF11



Janeiro 2021

## 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 Administração<sup>1</sup>:**

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

**Taxa de Performance:**

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

**Patrimônio Líquido<sup>2</sup>:**

R\$ 33.574.204,92

**Patrimônio Líquido por cota<sup>2</sup>:**

R\$ 99,16

**R\$ 0,85**

Rendimento por cota  
distribuído em fevereiro/21  
referente ao resultado do  
mês de janeiro/21

**10,2%**

*Dividend yield<sup>3</sup>*

**1.162**

Número de cotistas<sup>2</sup>

**R\$ 99,99**

Preço de mercado das cotas  
do Fundo<sup>2</sup>

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador

2 - No dia 29/01/2021

3 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado de janeiro 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. Em dezembro de 2020 foi encerrada a 2ª emissão, com a distribuição de 258.168 cotas. 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.

Do ponto de vista macroeconômico, janeiro foi marcado pela piora acentuada do contágio do vírus. O embate político criado em torno da vacina prejudicou o início do processo de imunização no Brasil, mas parece que o governo federal começou, mesmo que parcialmente, a corrigir sua rota, e a vacinação já está em curso. Em Brasília, após as eleições das novas autoridades da Câmara e do Senado, a agenda legislativa deverá focar, no curto prazo, na aprovação de uma necessária extensão do auxílio emergencial, porém sujeita à restrição de respeitar o Teto de Gasto, o que representará, que tal auxílio deverá ser temporário, em valor menor do que o anterior e mais direcionado, além de precisar ser compensado por cortes em outras despesas do Orçamento.

Num prazo mais longo, julgamos que alguma parcela da agenda de reformas será retomada, mas temos ciência que o tempo hábil para a aprovação destas é curto, provavelmente restrito a este ano. Em termos de política monetária, entendemos que o Banco Central já anunciou que iniciará um processo de normalização do nível da taxa de juros da economia ainda no primeiro semestre de 2021, porém, na visão da Gestora, o processo não deve pressionar negativamente os preços dos Fundos Imobiliários, dado que o nível do spread entre o *dividend yield* médio dos FIs e a taxa de juros real encontra-se em patamares historicamente baixos.

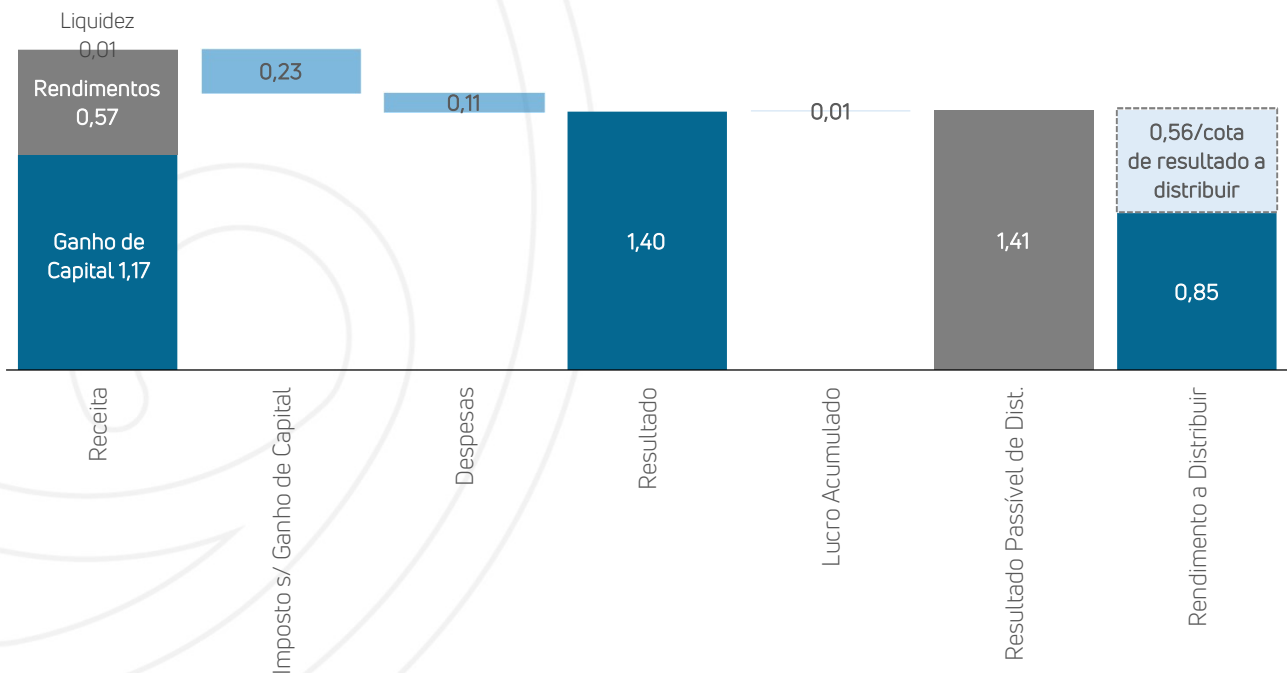
No mês de janeiro, o IFIX apresentou variação positiva de 0,32% (vs. -3,32% Ibovespa), os dois setores que se destacaram positivamente no IFIX foram o de Recebíveis (+1,47%) justificada pelos altos rendimentos distribuídos pelo setor nos últimos meses devido aos fortes aumentos nos índices de inflação (IPCA e IGP-M) observados nos últimos períodos e o de Shopping (+1,19%).

## Resultado Mensal

No dia 11/02 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> no valor de R\$ 0,85 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,2%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,40/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,01/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, o Fundo possui R\$ 0,56/cota de reservas de resultados acumulados<sup>2</sup>.

O forte resultado do mês é explicado pelos ganhos de capital realizados com venda de FIIs no mês, após a rápida alocação dos recursos da 2ª emissão seguida de forte valorização dos ativos alocados, conforme apresentado em seção especial no relatório do mês de dezembro. 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 em análise de alternativas para que seja reconhecido o direito do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento. Até o fim de janeiro, o IR recolhido pelo GCFF11 representavam, aproximadamente, R\$ 0,45/cota.

### Composição do Resultado Mensal



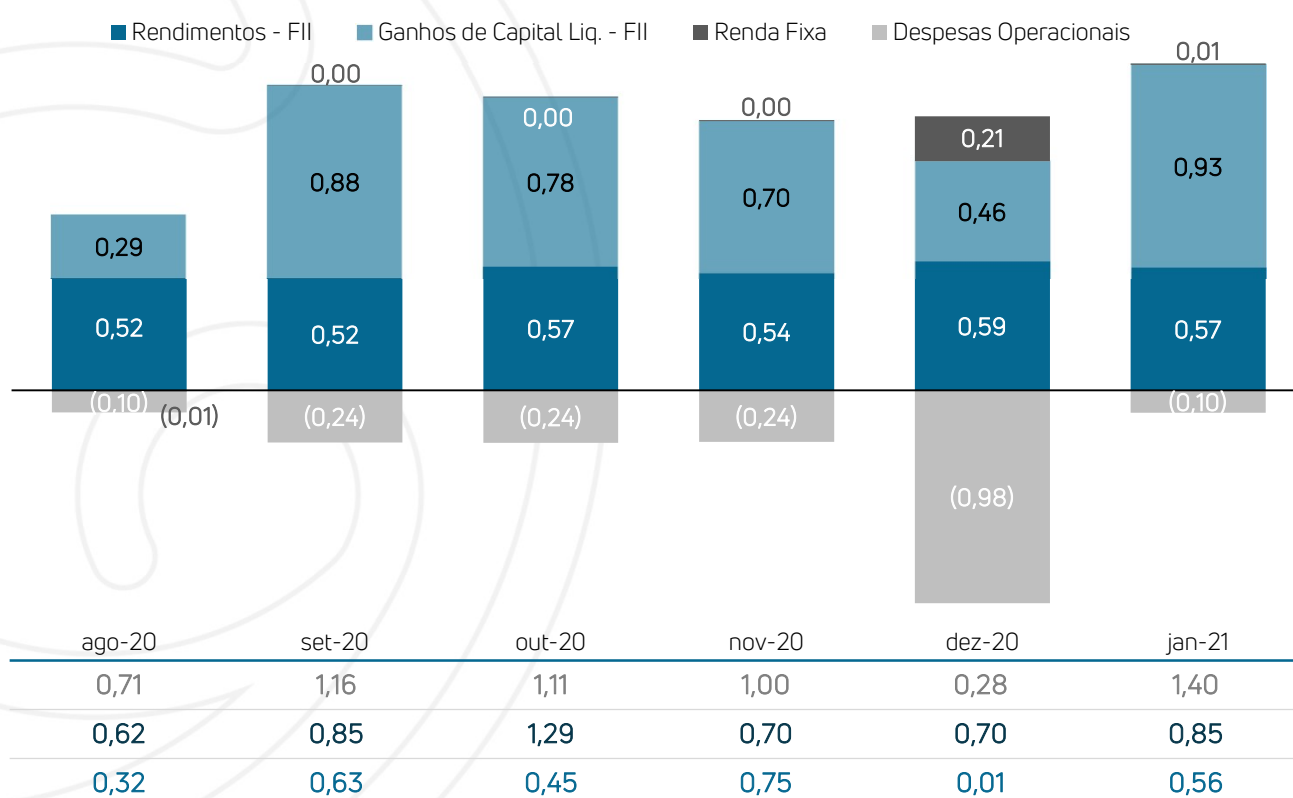
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

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	nov-20	dez-20	jan-21	2021
Receitas	99,979	101,341	508,956	508,956
Rendimentos - FII	43,421	47,755	191,555	191,555
Ganhos de Capital Liq. - FII	56,242	37,003	315,447	315,447
Renda Fixa	316	16,584	1,955	1,955
Despesas Operacionais	(19,191)	(78,871)	(35,455)	(35,455)
Resultado	80,788	22,471	473,501	473,501
Resultado/Cota	1.00	0.28	1.40	1.40
Rendimento	56,301	56,301	270,878	270,878
Rendimento/Cota	0.70	0.70	0.85	0.85
Dividend Yield (% a.a.) <sup>2</sup>	8.4%	8.4%	10.2%	10.2%
Resultado Acumulado	0.75	0.01	0.56	-

### Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

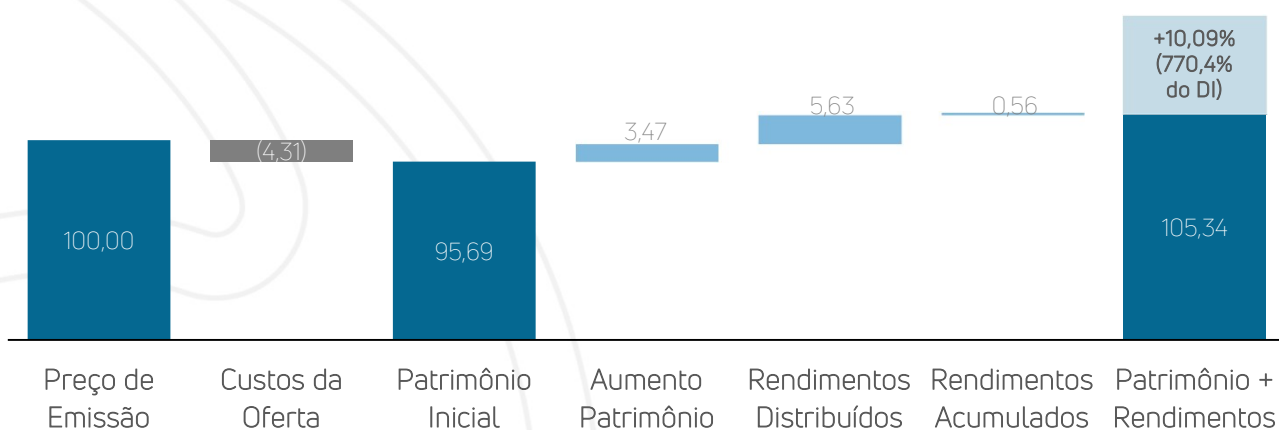
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda.  
2 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100.00

## Performance

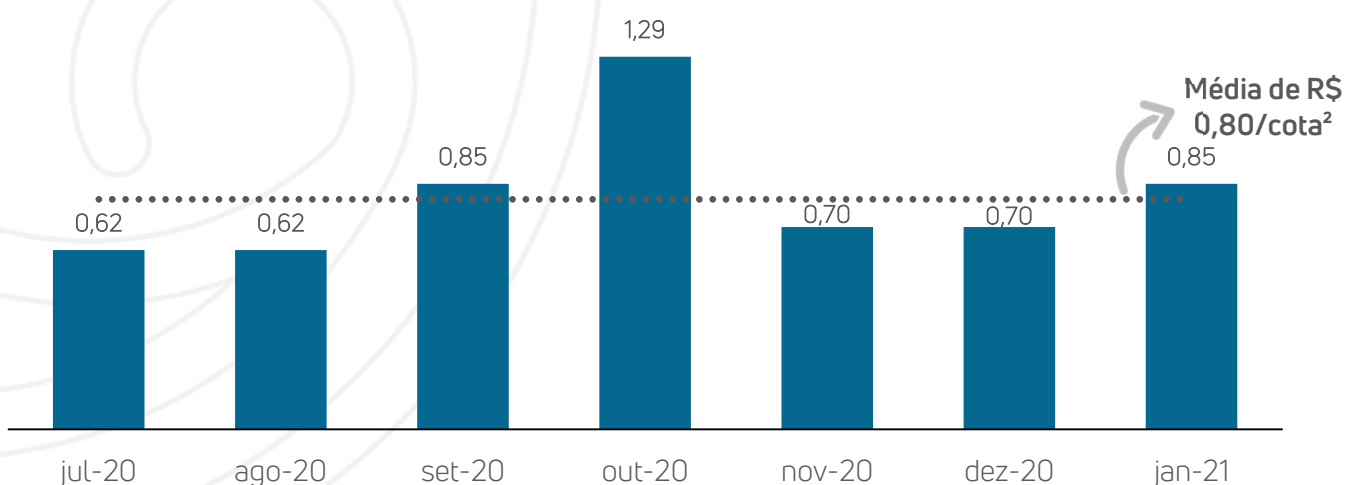
A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de janeiro foi de 10,09% sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$ 95,69), enquanto o índice DI acumulou variação de 1,31% e o IFIX apresentou performance de 4,91% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 29/01/2021:

### Composição da Performance Acumulada



### Histórico de Distribuição de Rendimentos

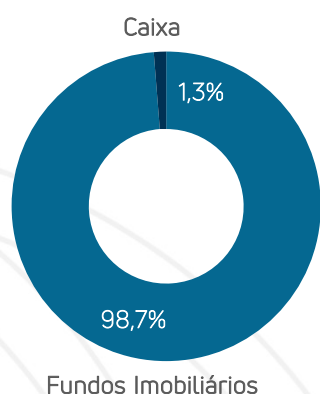


1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

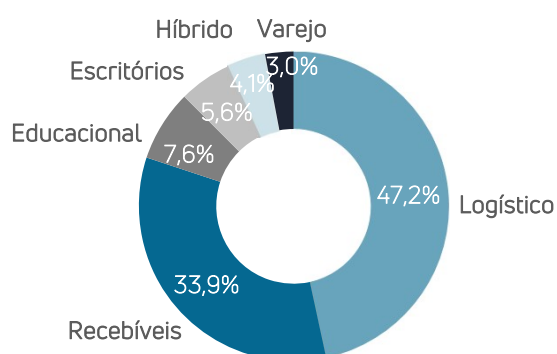
2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

## Carteira do Fundo

### Composição por Classe de Ativo



### Composição por Segmento



### Movimentações do Mês

No mês de janeiro, a Gestora manteve uma atuação bastante ativa no mercado secundário, de forma que mais de 65% do PL foi movimentado, entre compras e vendas de cotas. O foco da Gestora nessas movimentações é buscar as melhores oportunidades disponíveis no momento, de acordo com uma análise de risco vs retorno projetado para cada Fundo disponível, além de oportunidades no mercado primário.

Considerando os pontos acima, a carteira está, momentaneamente, concentrada nos setores logístico e de recebíveis, que apresentavam as melhores relações risco vs retorno no momento da alocação dos recursos da 2ª emissão, conforme destacado no prospecto da oferta.

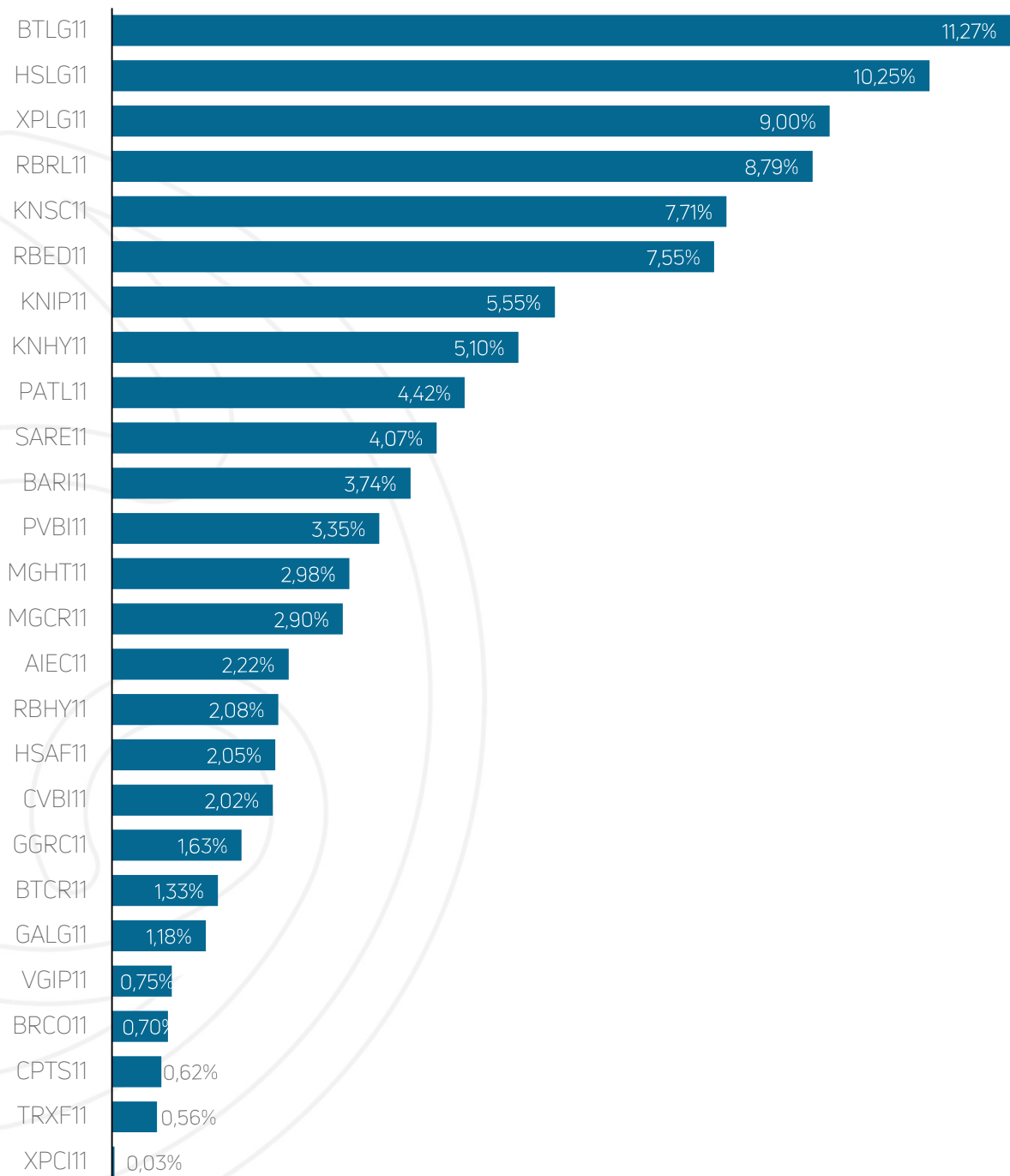
No mês, as principais movimentações realizadas na carteira do Fundo foram:

- XPLG11 - Participação na 5ª Emissão de cotas do Fundo, com a posição passando a representar em torno de 9% do PL, 3ª maior posição do Fundo.
- CVBI11 - Realizamos um giro de posição, comprando e vendendo cotas no mês com realização de ganho de capital.
- TRXF11 – Reduzimos de forma relevante a participação no Fundo diante da forte valorização das cotas no mês, cenário que era esperado pela Gestora no momento da aquisição da posição via *block trade* com as vendas sendo realizadas com o ganho de capital projetado na tese de alocação.

1 - Data base 29/01/2020. Carteira de FIs em % dos ativos do Fundo.

## Carteira do Fundo

### Exposição por Ativo do Fundo<sup>1</sup>

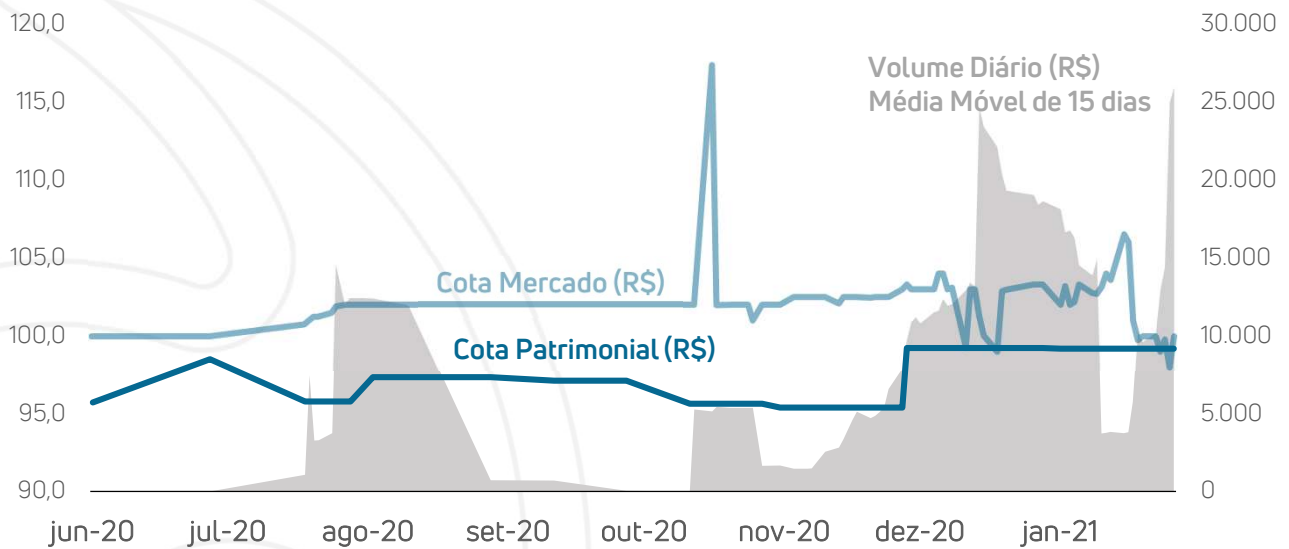


<sup>1</sup> - Data base 29/01/2021. Carteira de FIs em % do PL do Fundo.

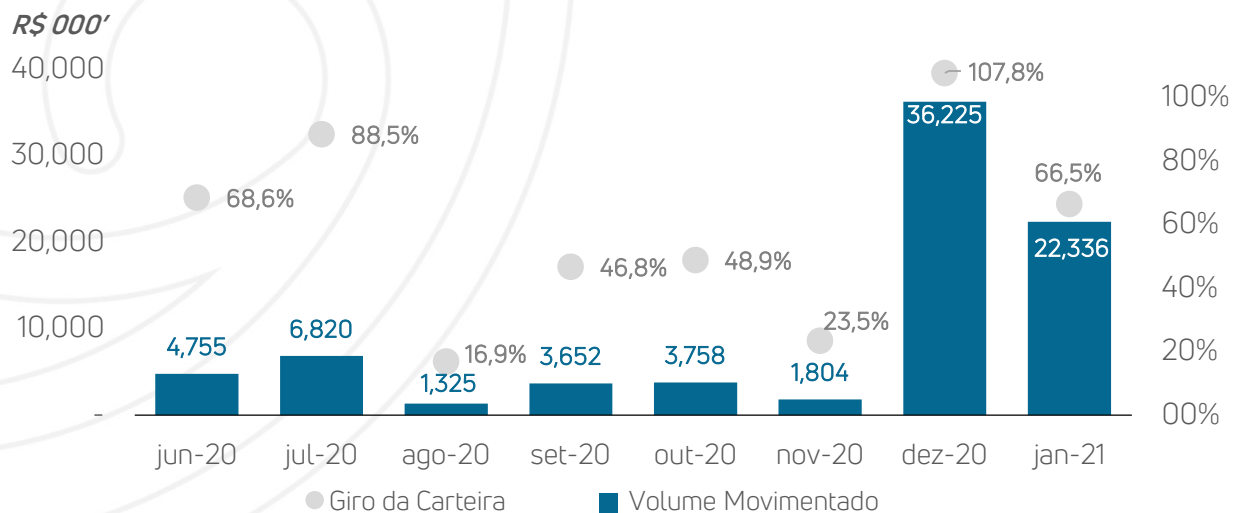
## Negociações e Liquidez na B3

Negociações	out-20	nov-20	dez-20	jan-21
Volume Negociado (R\$)	20.974	118.329	336.819	371.893
Volume Médio Diário (R\$)	999	5.916	16.841	18.595
Presença em Pregões	33%	80%	95%	100%
Giro (% Cotas)	0,3%	1,4%	3,8%	1,1%

### Cotações Históricas e Volume GCFF11



### Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



1 - Data base 29/01/2021. Carteira de FILs 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.

