



## RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos  
Imobiliários - GCFF11



Fevereiro 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\$ 33.662.542,51

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

R\$ 99,42

**R\$ 0,90**

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

**10,8%**

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

**1.219**

Número de cotistas<sup>2</sup>

**R\$ 98,95**

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

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador

2 - No dia 26/02/2021

3 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado de fevereiro 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.

Em fevereiro se registrou um agravamento significativo da crise sanitária no Brasil, com aumento expressivo no número de casos e óbitos, e com diversos polos de expansão da pandemia. No final de janeiro deu-se início à vacinação, mas até agora o ritmo tem ficado aquém do necessário, basicamente pela pouca disponibilidade de vacinas. Como não poderia ser diferente, a piora do quadro sanitário começou a se refletir nos indicadores de atividades, com revisões para baixo das projeções de crescimento para o primeiro, e até mesmo para o segundo trimestre deste ano. Contribuem, também, para a piora do quadro de atividade: primeiro, a demora na aprovação da extensão do auxílio emergencial; segundo, as incertezas com relação aos próximos passos na implementação da agenda econômica e de reformas; e, terceiro, a elevação da inflação, produto em boa medida da depreciação da moeda, e que deve levar o Banco Central a iniciar a remoção parcial do estímulo monetário ainda este mês.

No mês de fevereiro, o IFIX apresentou variação positiva de 0,25% (vs. -4,37% Ibovespa), influenciado positivamente pelo setor de logística e de recebíveis, principais setores da carteira do GCFF. Do lado negativo, os setores de lajes corporativas e shopping sofreram perdas significativas em fevereiro, impactados pelo cenário da pandemia.

Este foi o primeiro mês completo com as cotas oriundas da 2ª Emissão do Fundo disponíveis para negociação no mercado secundário com aumento de quase 7 vezes no volume médio diário de negociação das cotas do Fundo, alcançando R\$ 128 mil.

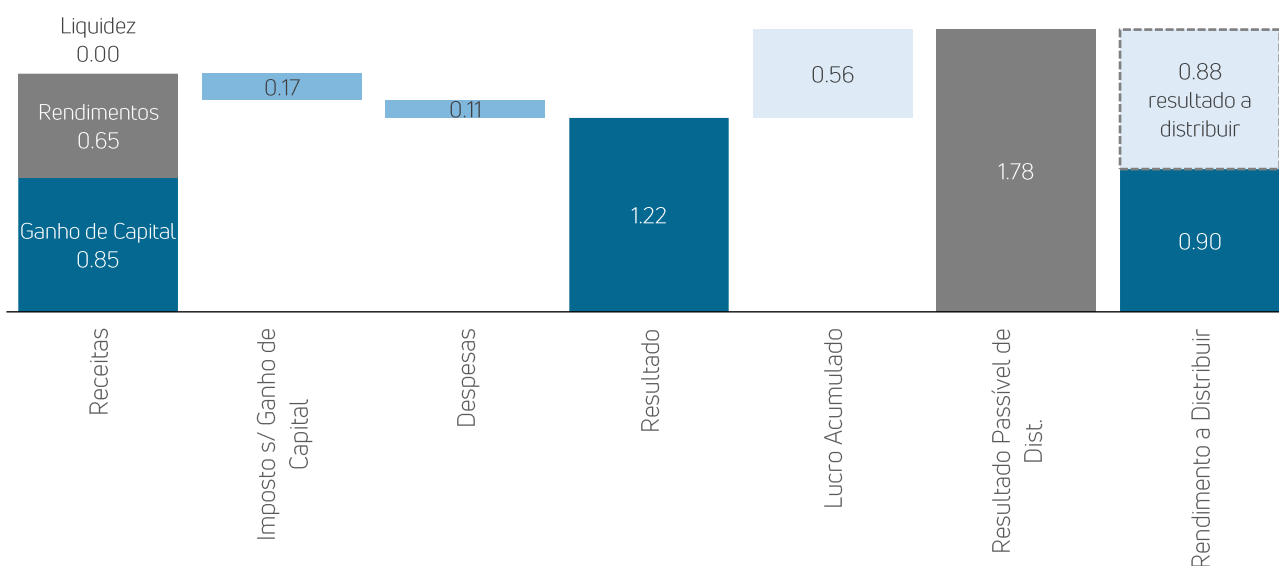
## Resultado Mensal

No dia 11/03 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> no valor de R\$ 0,90 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,8%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,22/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,56/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, o Fundo possui R\$ 0,88/cota de reservas de rendimentos a distribuir<sup>2</sup>.

As receitas com ganhos de capital na venda de FIs contribuíram mais uma vez de forma relevante para o resultado do mês, fruto do foco da Gestora na gestão ativa da carteira, buscando posições que apresentem a melhor relação risco vs retorno de acordo com a contínua análise dos fundamentos do mercado. Outro destaque foi o aumento de 16% nos rendimentos recebidos dos FIs investidos.

Vale ressaltar que o Fundo está recolhendo o imposto de renda sobre os ganhos de capital realizados na venda de FIs, 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 fevereiro, o IR recolhido pelo GCF11 representavam, aproximadamente, R\$ 0,62/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.

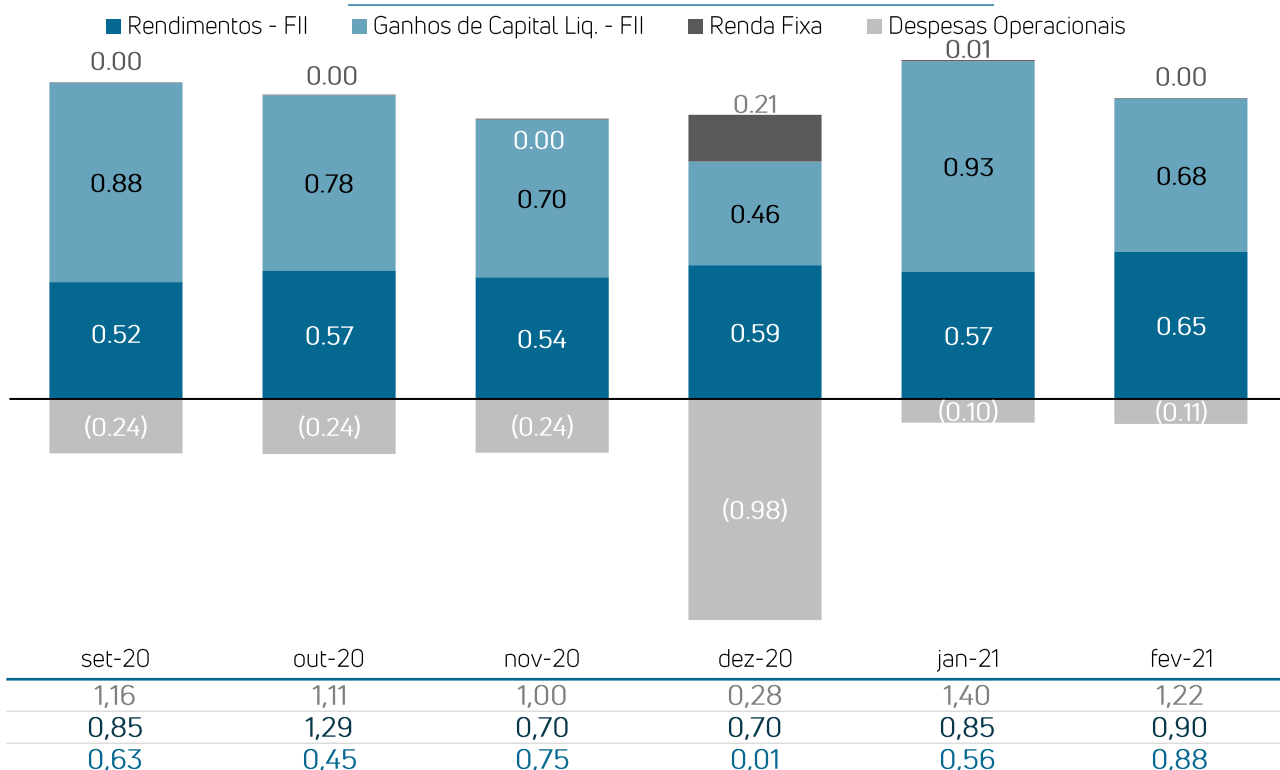
2 - A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em conformidade com a norma vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

## Resultado Financeiro - Caixa

DRE Caixa	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	2021
<b>Receitas</b>	<b>99.979</b>	<b>101.341</b>	<b>508.956</b>	<b>451.603</b>	<b>960.560</b>
Rendimentos - FII	43.421	47.755	191.555	221.274	412.828
Ganhos de Capital Liq. <sup>1</sup> - FII	56.242	37.003	315.447	229.480	544.927
Renda Fixa	316	16.584	1.955	850	2.805
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(19.191)</b>	<b>(78.871)</b>	<b>(35.455)</b>	<b>(37.424)</b>	<b>(72.879)</b>
Taxa de Gestão	-	-	(15.491)	(15.478)	(30.969)
Taxa de Administração <sup>2</sup>	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(35.000)
Taxa de Performance	-	(50.150)	-	-	-
Taxas Regulatórias <sup>3</sup>	(1.579)	(2.136)	(2.469)	(2.672)	(5.141)
Auditoria	-	(8.500)	-	-	-
Outros <sup>4</sup>	(112)	(584)	6	(1.775)	(1.769)
<b>Resultado</b>	<b>80.788</b>	<b>22.471</b>	<b>473.501</b>	<b>414.179</b>	<b>887.680</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>1,00</b>	<b>0,28</b>	<b>1,40</b>	<b>1,22</b>	<b>2,62</b>

<b>Rendimento</b>	<b>56.301</b>	<b>56.301</b>	<b>287.808</b>	<b>304.738</b>	<b>592.547</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,85</b>	<b>0,90</b>	<b>1,75</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>5</sup></b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>10,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>10,5%</b>
<b>Lucro Acumulado</b>	<b>0,75</b>	<b>0,04</b>	<b>0,56</b>	<b>0,88</b>	<b>-</b>

### Composição do Rendimento Mensal



### Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

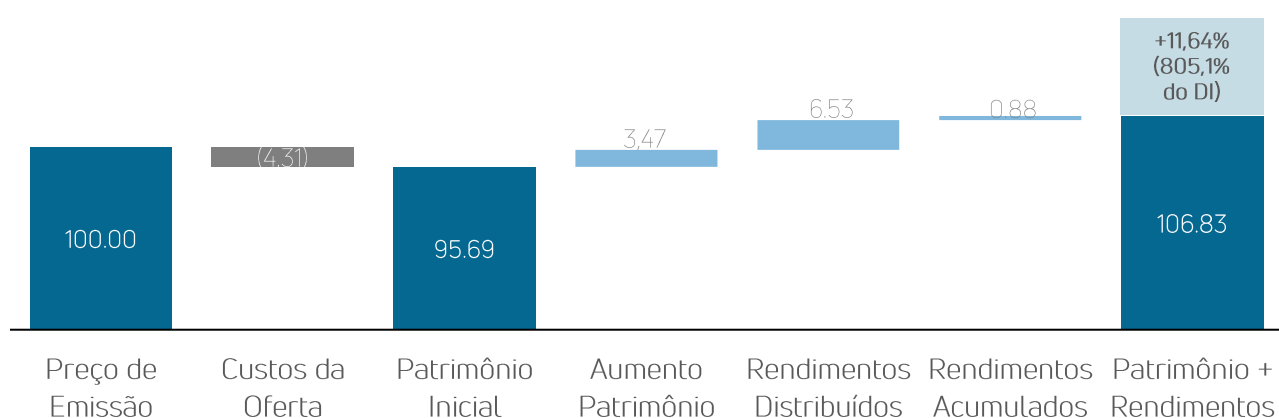
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;  
 2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;  
 3 - Taxa Anbima Taxa Cetip, Taxas B3;  
 4 - Inclui: Despesas com Emolumentos Judiciais, Serviços Gráficos, Serviços Postais, Ajustes de distribuição;  
 5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

## Performance

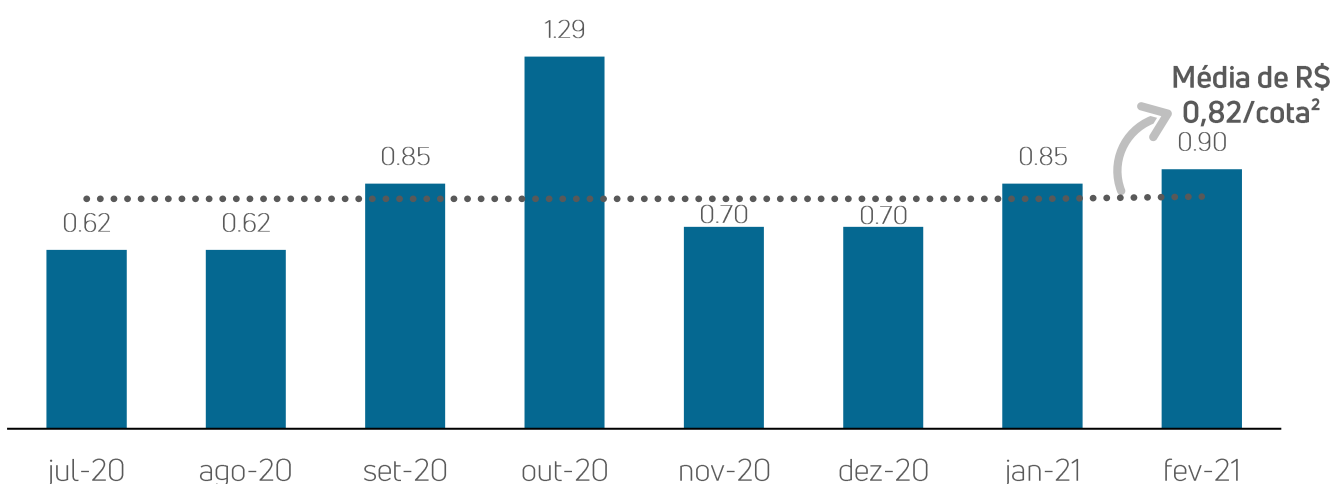
A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de fevereiro foi de 11,64% sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$ 95,69), enquanto o índice DI acumulou variação de 1,45% e o IFIX apresentou performance de 5,16% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 26/02/2021:

### Composição da Performance Acumulada



### Histórico de Distribuição de Rendimentos

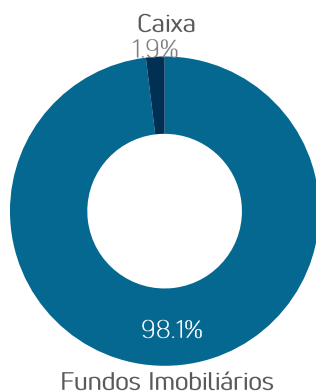


1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

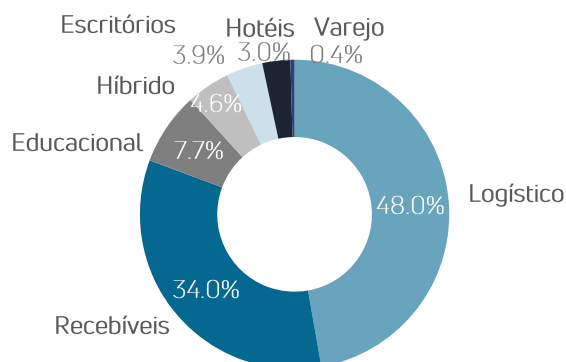
2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

## Carteira do Fundo

### Composição por Classe de Ativo



### Composição por Segmento



## Movimentações do Mês

No mês de fevereiro, a Gestora continuou com atuação bastante ativa no mercado secundário, como destacado na sessão Resultado Mensal, aproximadamente 40% do PL foi movimentado no mês, entre compras e vendas de cotas.

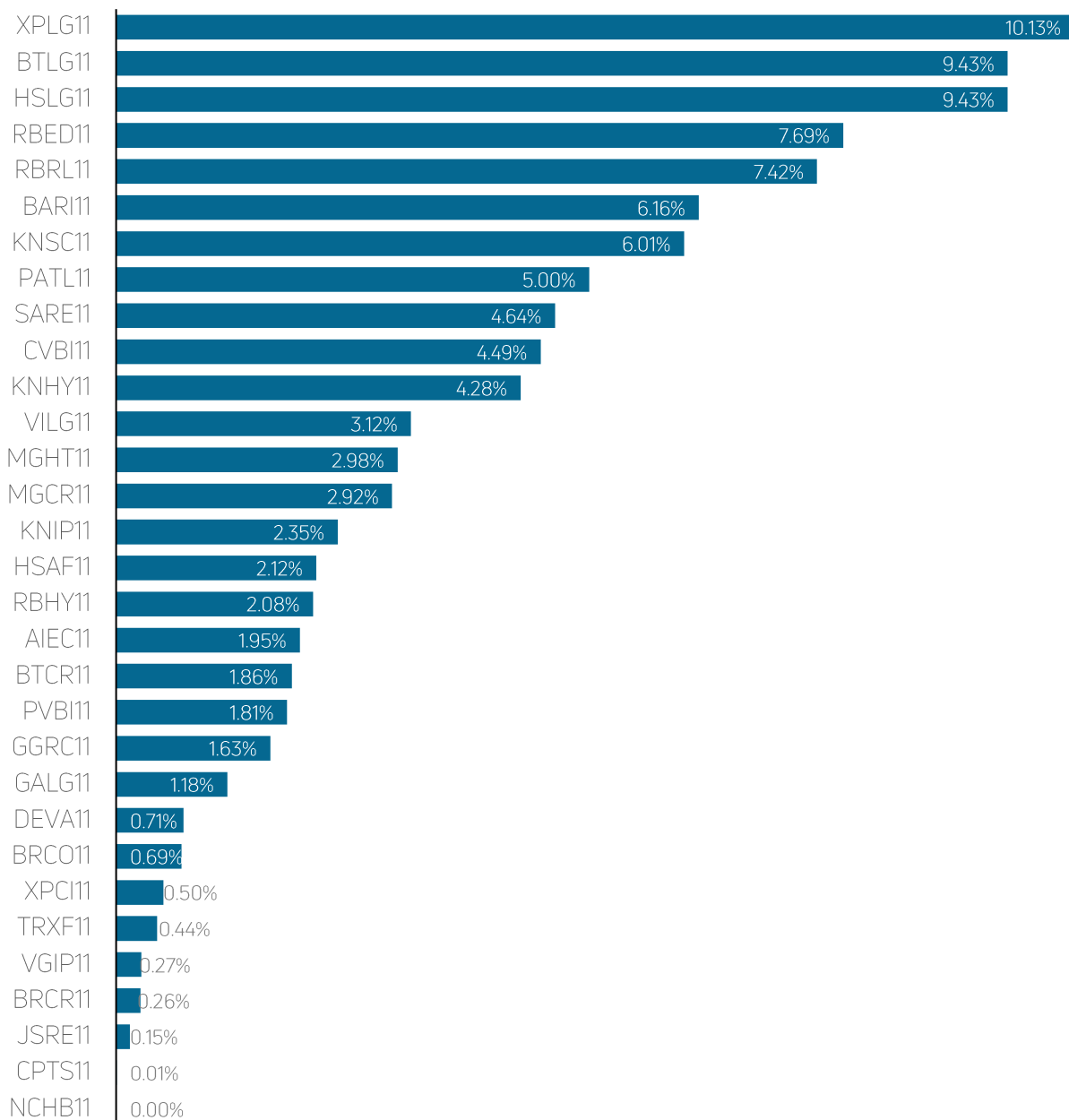
A carteira está, momentaneamente, concentrada nos setores logístico e de recebíveis, que apresentavam as melhores relações risco vs retorno no momento da alocação dos recursos da 2ª emissão conforme foi destacado no prospecto da oferta.

Os destaques das movimentações realizadas na carteira do Fundo no mês foram:

- CVBI11 – Participação da 4ª Emissão de cotas do Fundo. No preço da oferta, o CVBI apresentava uma relação risco x retorno atrativa dentro do segmento de recebíveis.
- BARI11 – Aumento da posição com o exercício do direito de preferência na oferta.
- KNSC11 – Reduzimos parcialmente a posição com ganho de capital por conta da necessidade de caixa para novas alocações;
- KNIP11 – Na mesma linha do KNSC11, reduzimos parcialmente a posição, visando a alocação em outras oportunidades.

## Carteira do Fundo

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

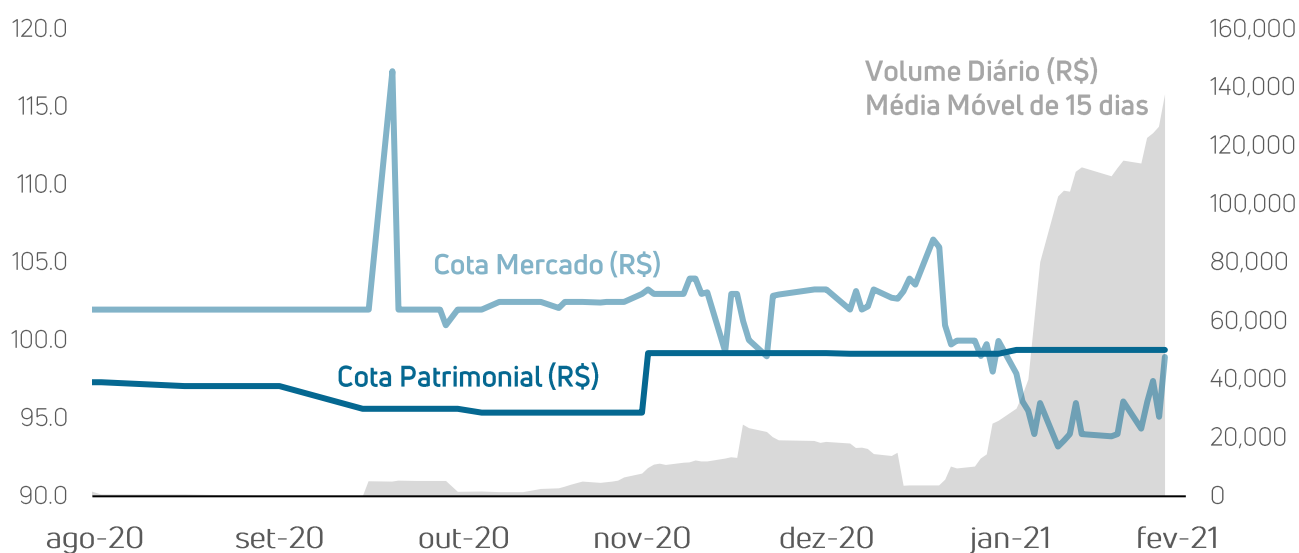


1 - Data base 26/02/2021. Carteira de FIIs em % do PL do Fundo.

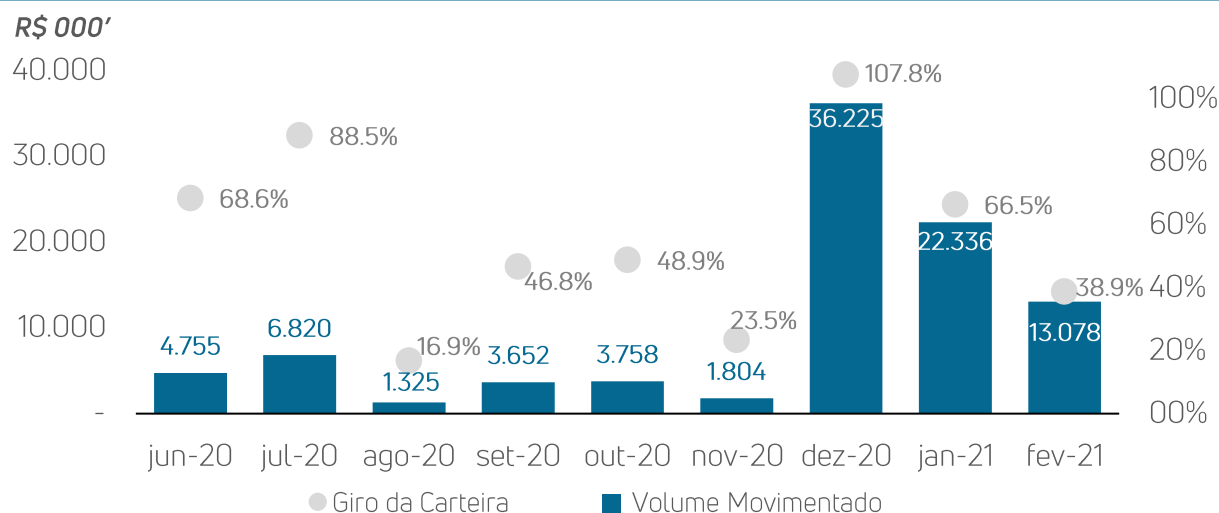
## Negociações e Liquidez na B3

Negociações	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21
Volume Negociado (R\$)	118.329	336.819	371.893	2.299.222
Volume Médio Diário (R\$)	5.916	16.841	18.595	127.735
Presença em Pregões	80%	95%	100%	100%
Giro (% Cotas)	1,4%	3,8%	1,1%	7,0%

### Cotações Históricas e Volume GCFF11



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



1 - Data base 26/02/2021. Carteira de FIIs 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.

