



## RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos  
Imobiliários - GCFF11



Março 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% a.a. sobre o que exceder o IFIX

**Patrimônio Líquido<sup>2</sup>:**

R\$ 32.936.934,84

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

R\$ 97,27

**R\$ 0,92**

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

**11,0%**

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

**1.268**

Número de cotistas<sup>2</sup>

**R\$ 97,68**

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

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador.

2 - No dia 31/03/2021.

3 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado do mês da data base deste relatório 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.

O mês de março foi o mais letal desde o início da pandemia. Os números de casos e óbitos dispararam e os sistemas de saúde, público e privado, praticamente colapsaram. A necessidade de diminuir o número de casos para aliviar os serviços de saúde levou diversas autoridades locais a implementarem medidas adicionais de restrição de circulação de pessoas, as quais geraram impactos significativos sobre a atividade econômica das respectivas regiões. No âmbito econômico, março trouxe importantes alterações nos campos monetário e fiscal. No campo monetário, o Banco Central decidiu elevar a taxa de juros em 0,75 pontos percentuais, para 2,75% ao ano. Ao mesmo tempo, traçou prognóstico de que na reunião de maio deverá realizar outro aumento da mesma magnitude. O motivo da decisão mais incisiva e surpreendente do Banco Central foi, sem dúvida, a deterioração das expectativas de inflação para 2021, que passaram de 3,4% na época da reunião do Copom de janeiro para 4,6% na véspera da reunião de março.

No mês de março, o IFIX apresentou variação negativa de -1,38% (vs. 6,00% Ibovespa). Em 2021, o índice acumula uma queda de -0,81% (vs -2,00% Ibovespa). O movimento do mês foi influenciado, na visão da Gestora, por 3 fatores principais: (i) a deterioração da situação da pandemia no país, fazendo com que os estados aumentassem as restrições de circulação, afetando a perspectiva de recuperação dos FIs de setores como shopping, hotelaria e escritórios; (ii) o início do ciclo de aumento da taxa básica de juros que, a depender da magnitude do ciclo, pode tornar os FIs menos atrativos em relação aos títulos de renda fixa; e (iii) o volume elevado de novas emissões, principalmente *follow-ons*, muitas com descontos relevantes em relação aos preços de mercado dos Fundos, causando uma pressão vendedora no mercado secundário.

Com as movimentações realizadas no mês, o setor de recebíveis passou a ter a maior participação no portfólio, sendo que o setor de logística continua relevante, agora como a segunda maior exposição. A mudança ocorreu seguindo a estratégia da Gestora de buscar as melhores oportunidades disponíveis no mercado, observando a perspectiva de rentabilidade e riscos de cada FI disponível para investimento. O momento é especificamente positivo para o setor de recebíveis, na visão da Gestora, pelos patamares elevados nos índices mensais de inflação e pelo início do ciclo de alta na taxa de juros, que aumenta a perspectiva de rendimentos dos FIs do setor.

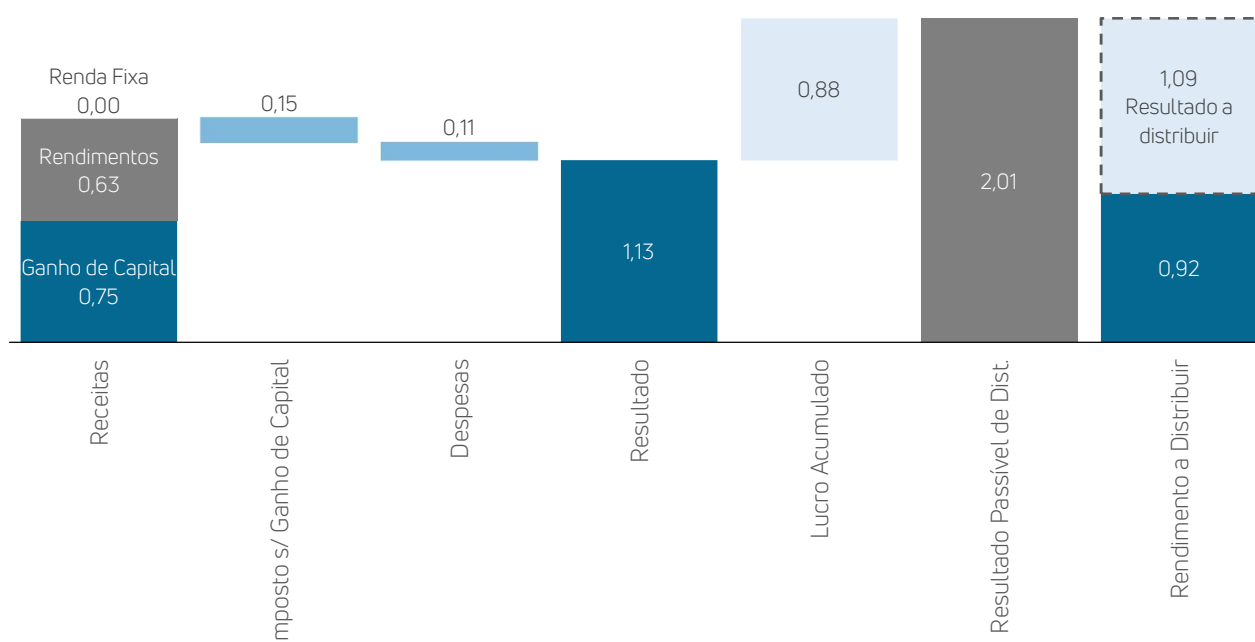
## Resultado Mensal

No dia 14/04 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> no valor de R\$ 0,92 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,0%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,13/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,88/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, após a distribuição do mês, o Fundo continuará com R\$ 1,09/cota de reservas de rendimentos a distribuir<sup>2</sup>.

As receitas com ganhos de capital na venda de FII's tiveram, novamente, participação relevante no resultado do mês, em linha com a média dos últimos meses. Este resultado é 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.

Vale ressaltar que o Fundo está recolhendo o imposto de renda sobre os ganhos de capital realizados na venda de FII's, porém a Gestora já está em análise de alternativas para que seja reconhecido o direito do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento. Até a data base deste relatório, o IR recolhido pelo GCFF11 representava, aproximadamente, R\$ 0,77/cota.

### Composição do Resultado Mensal



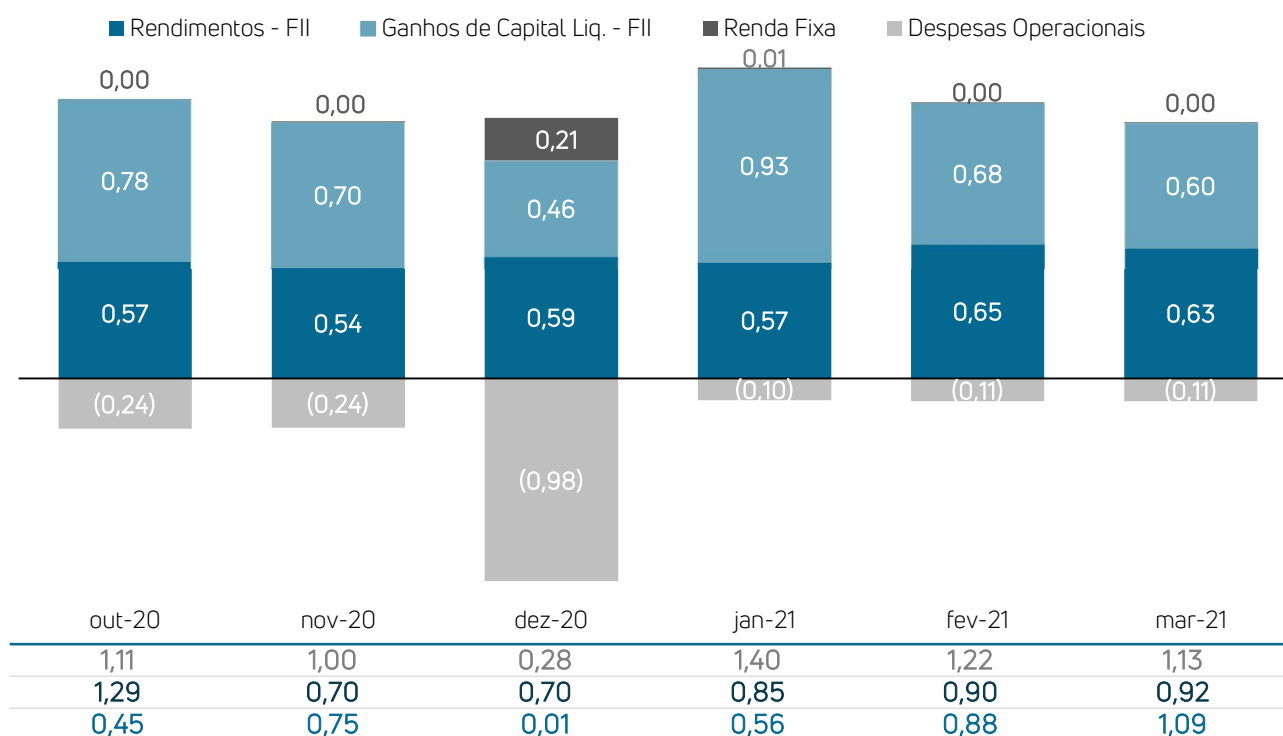
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

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	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	2021
<b>Receitas</b>	<b>101.341</b>	<b>508.956</b>	<b>451.603</b>	<b>419.211</b>	<b>1.379.771</b>
Rendimentos - FII	47.755	191.555	221.274	214.598	627.426
Ganhos de Capital Liq. <sup>1</sup> - FII	37.003	315.447	229.480	203.602	748.528
Renda Fixa	16.584	1.955	850	1.012	3.817
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(78.871)</b>	<b>(35.455)</b>	<b>(37.424)</b>	<b>(37.370)</b>	<b>(110.249)</b>
Taxa de Gestão	-	(15.491)	(15.478)	(15.552)	(46.521)
Taxa de Administração <sup>2</sup>	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(52.500)
Taxa de Performance	(50.150)	-	-	-	-
Taxas Regulatórias <sup>3</sup>	(2.136)	(2.469)	(2.672)	(1.800)	(6.941)
Auditoria	(8.500)	(0)	0	0	0
Outros <sup>4</sup>	(584)	6	(1.775)	(2.518)	(4.287)
<b>Resultado</b>	<b>22.471</b>	<b>473.501</b>	<b>414.179</b>	<b>381.842</b>	<b>1.269.522</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,28</b>	<b>1,40</b>	<b>1,22</b>	<b>1,13</b>	<b>3,75</b>
<b>Rendimento</b>	<b>56.301</b>	<b>287.808</b>	<b>304.738</b>	<b>311.510</b>	<b>904.057</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>0,85</b>	<b>0,90</b>	<b>0,92</b>	<b>2,67</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>5</sup></b>	<b>8,4%</b>	<b>10,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,7%</b>
<b>Lucro Acumulado</b>	<b>0,04</b>	<b>0,56</b>	<b>0,88</b>	<b>1,09</b>	<b>-</b>

### Composição do Rendimento Mensal



### Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

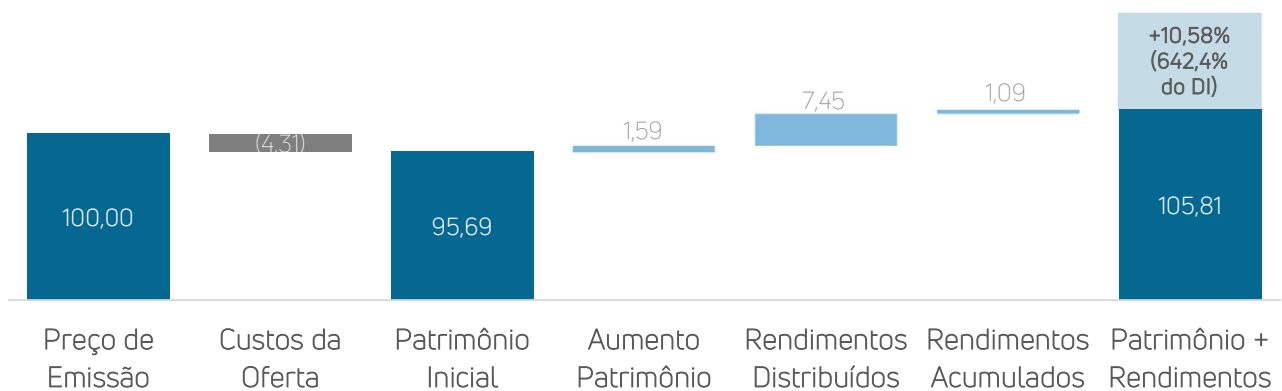
1- Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;  
 2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;  
 3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;  
 4 - Inclui Despesas com emolumentos judiciais, serviços Gráficos,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

## Performance

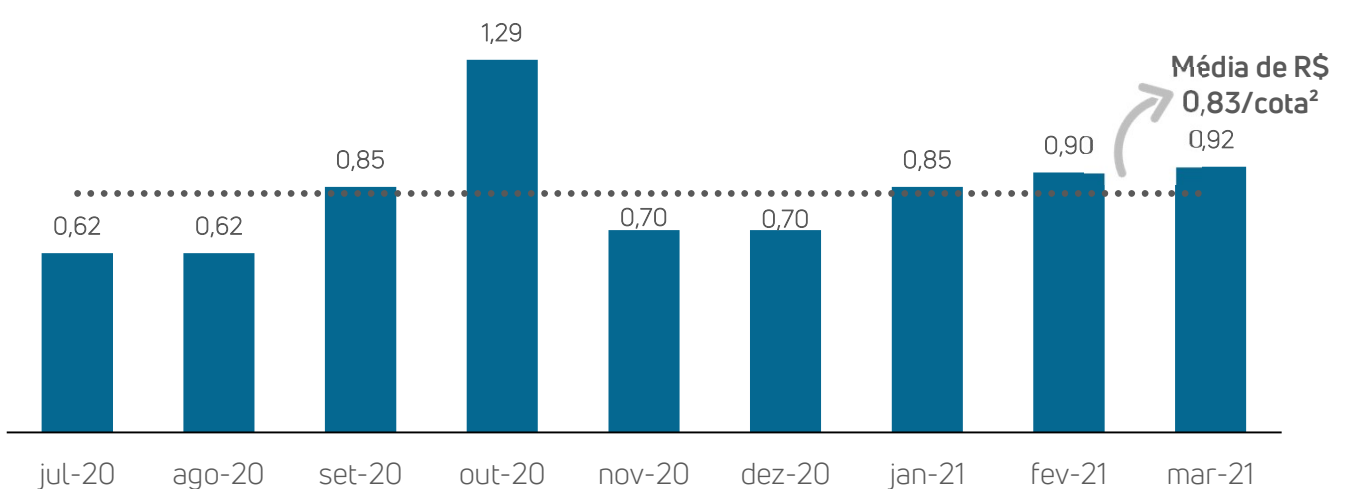
A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de março foi de 10,58% sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$ 95,69), enquanto o índice DI acumulou variação de 1,65% e o IFIX apresentou performance de 3,72% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 31/03/2021:

### Composição da Performance Acumulada



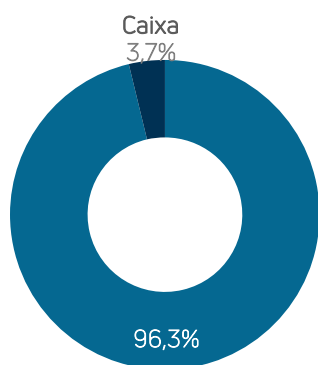
### Histórico de Distribuição de Rendimentos



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.

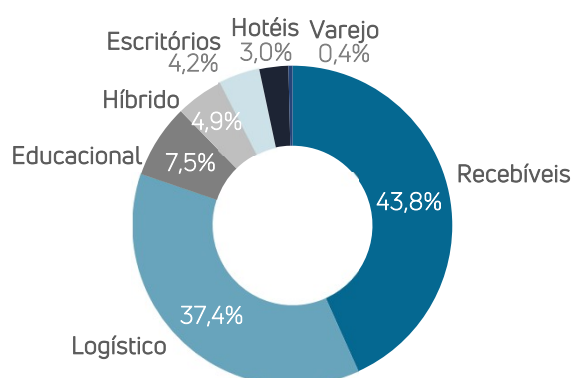
## Carteira do Fundo

### Composição por Classe de Ativo



Fundos Imobiliários

### Composição por Segmento



## Movimentações do Mês

No mês de março, a Gestora continuou com atuação bastante ativa no mercado secundário, aproveitando as diversas oportunidades que surgiram com movimento do IFIX negativo no mês. Como destacado na próxima página, aproximadamente 70% 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.

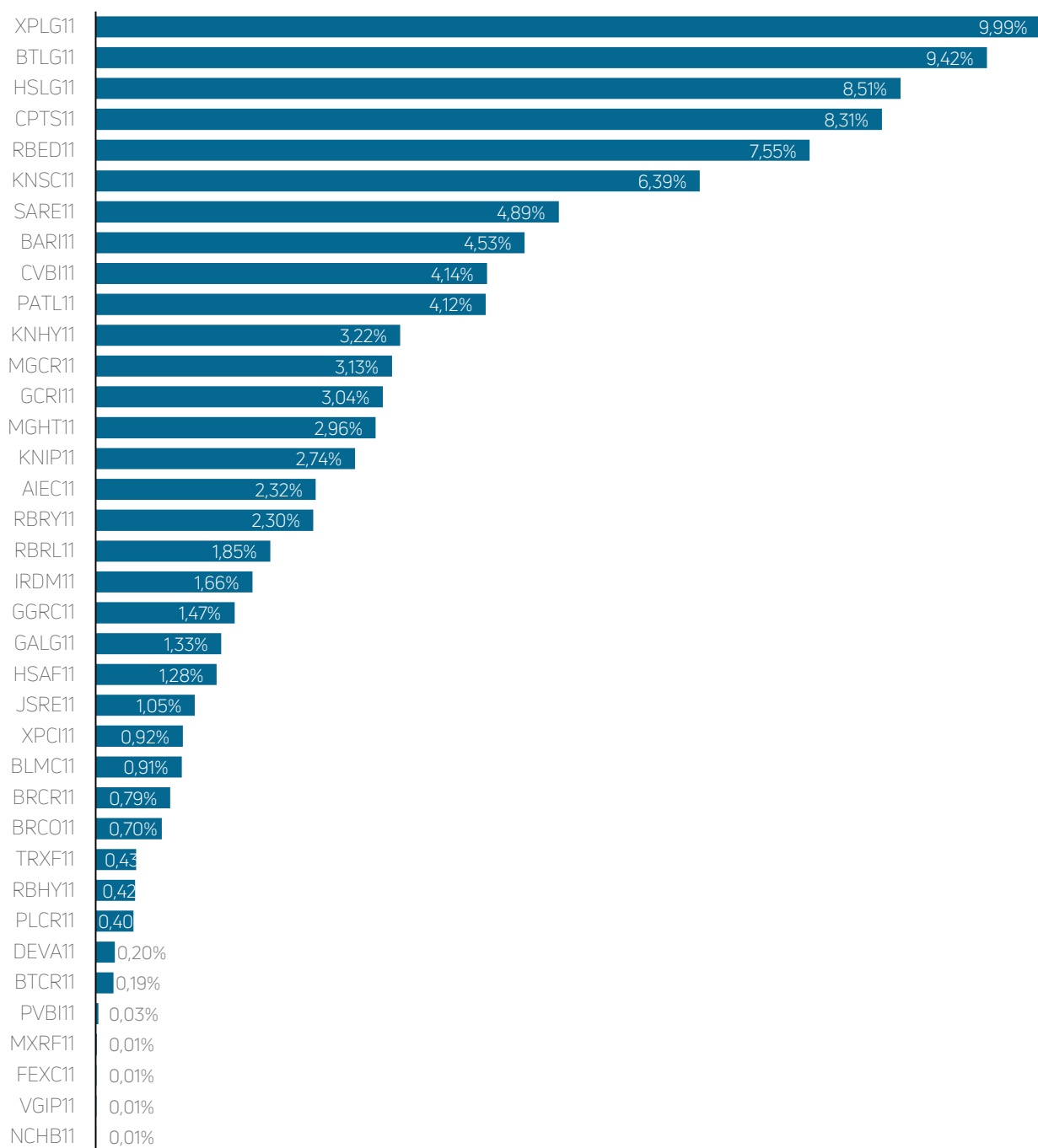
Os destaques das movimentações realizadas na carteira do Fundo no mês foram:

- RBRL11 – Reduzimos parcialmente nossa posição com ganhos de capital após o término do *lock-up* da 3ª Emissão de cotas do Fundo visando o aumento de caixa para novas alocações;
- CPTS11 – Aumento da posição com a participação da 9ª Emissão de Cotas que foi restrita a Investidores Profissionais (ICVM 476) ;
- IRDM11 – Realizamos um giro de posição, comprando e vendendo cotas no mês com realização de ganhos de capital;
- KNSC11 – Realizamos um giro de posição no mês com ganhos de capital. O Fundo passará por uma nova emissão durante os próximos períodos, com direito de preferência em proporção relevante em relação à posição atual.

1 - Data base 31/03/2021 Carteira de FILs em % dos ativos do Fundo.

## Carteira do Fundo

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

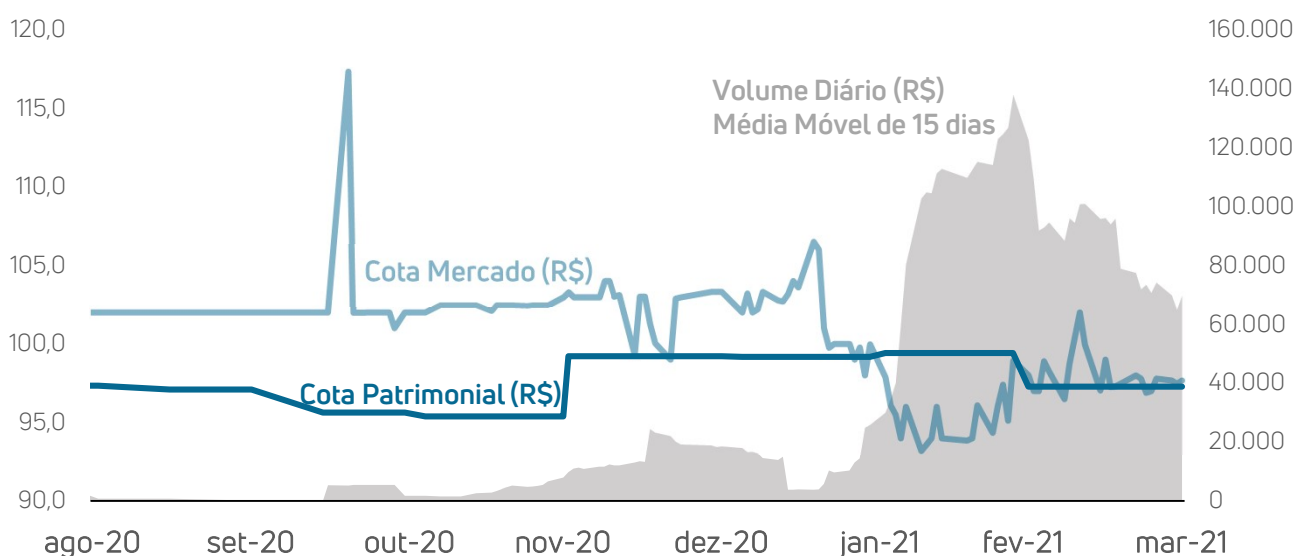


<sup>1</sup> - Data base 31/03/2021. Carteira de Filis em % do PL do Fundo.

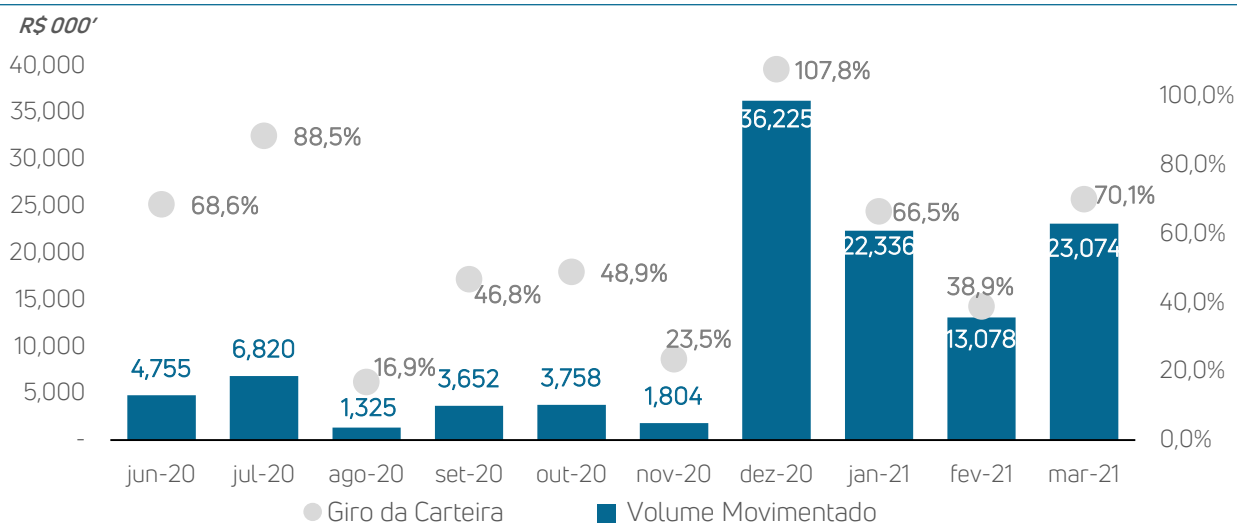
## Negociações e Liquidez na B3

Negociações	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Volume Negociado (R\$)	118.329	336.819	371.893	2.299.222	1.578.313
Volume Médio Diário (R\$)	5.916	16.841	18.595	127.735	68.622
Presença em Pregões	80%	95%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	1,4%	3,8%	1,1%	7,0%	4,6%

### Cotações Históricas e Volume GCFF11



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



1 - Data base 31/03/2021. 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.

