



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Abril 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 Administração¹:

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

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

Patrimônio Líquido²:

R\$ 32.721.034,86

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 96,64

R\$ 0,93

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

11,2%

Dividend yield³

1.373

Número de cotistas²

R\$ 97,68

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - No dia 30/04/2021;

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 a ser investidores em geral, com as cotas disponíveis para negociação no mercado secundário na B3.

Apesar de o mês de abril ter sido o mais letal da pandemia no país, alguns dados começaram a sinalizar uma possível melhora no cenário, como a redução no número de pessoas internadas pela COVID-19, que caiu mais de 29% em relação ao final de março no estado de São Paulo. A redução no número de internações tende a refletir no número de mortes nos períodos seguintes o que, somado à aceleração da vacinação no país, pode projetar uma redução nas restrições impostas pela pandemia, como já estamos observado em outros países, como nos Estados Unidos.

O relatório Focus do Banco Central, referente ao dia 30/04/2021, apresentou no mês uma correção nas expectativas de inflação para o ano de 2021, com o IPCA passando de 4,81% para 5,04% e o IGP-M passando de 12,63% para 14,32%. A expectativa de Taxa Selic para o fim do ano, também foi ajustada para cima, de 5,00% para 5,50%.

No mês de abril, o IFIX apresentou variação positiva de 0,51% (vs. 1,94% Ibovespa). Apesar do resultado positivo no mês, o índice acumula queda de 0,31% no ano (vs -0,10% Ibovespa), porém alguns indicadores continuam apontando um cenário positivo para o setor, como a evolução no número de investidores com posição em Fundos Imobiliários na B3, que atingiu 1,34 milhões de investidores no final de abril e o volume médio diário de negociação, que está em 284 milhões no ano de 2021, um aumento de mais de 30% em comparação com a média de 2020.

Na carteira do Fundo, a maior exposição continua sendo no setor de recebíveis imobiliários, que tende a se beneficiar de forma mais direta e rápida do patamar mais alto dos índices mensais de inflação. Nos demais setores, a capacidade de repassar a inflação nos contratos de aluguel, principalmente quando os índices apresentam variações elevadas, depende de diversos fatores ligados ao momento de cada setor no ciclo imobiliário, por exemplo, em momentos onde o ciclo está favorável ao proprietário, como em cenários de excesso de demanda por áreas, os aluguéis tendem a ser corrigidos integralmente pela inflação e, eventualmente, ainda gerar ganhos reais no valor do aluguel durante as revisionais. No longo prazo, acreditamos que o setor imobiliário, em geral, tende a proteger os investidores do risco de inflação, apesar dessas oscilações pontuais de acordo com o momento do ciclo de cada setor.

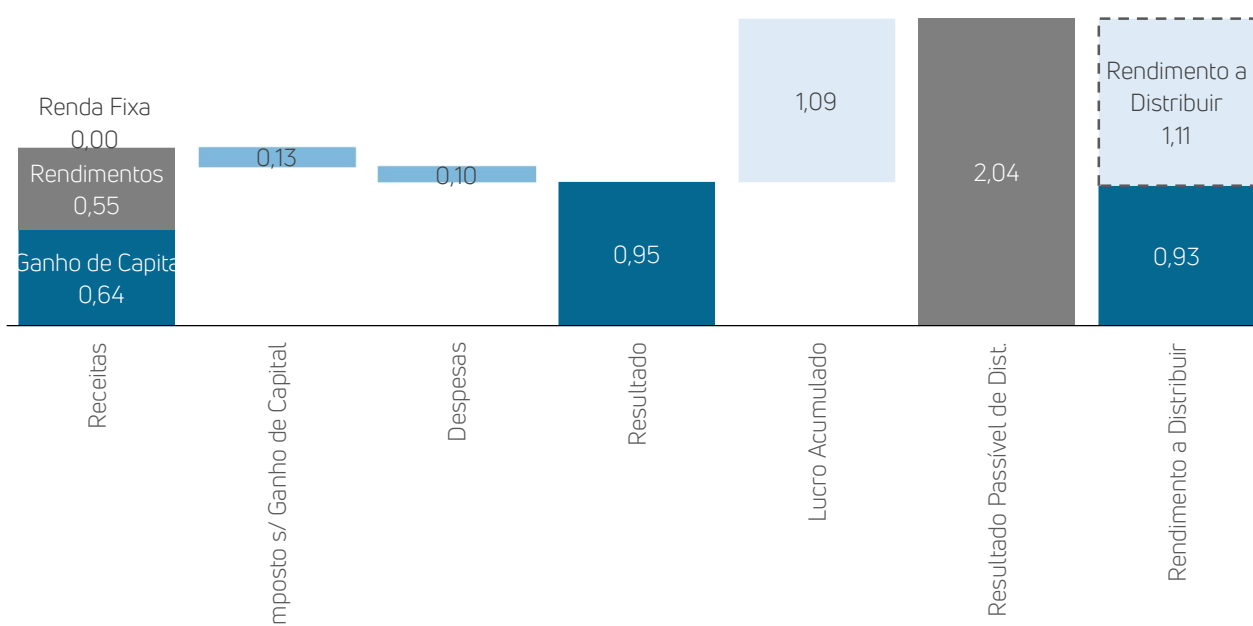
Resultado Mensal

No dia 13/05 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,93 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,2%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 0,95/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 1,09/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, após a distribuição do mês, o Fundo continuará com R\$ 1,11/cota de reservas de rendimentos a distribuir².

Como nos últimos meses, as receitas com ganhos de capital na venda de FII's tiveram participação relevante no resultado do mês. No mês de abril, o Fundo movimentou aproximadamente 60% do seu PL entre compras e vendas de FII's no mercado secundário.

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\$ 0,90/cota.

Composição do Resultado Mensal



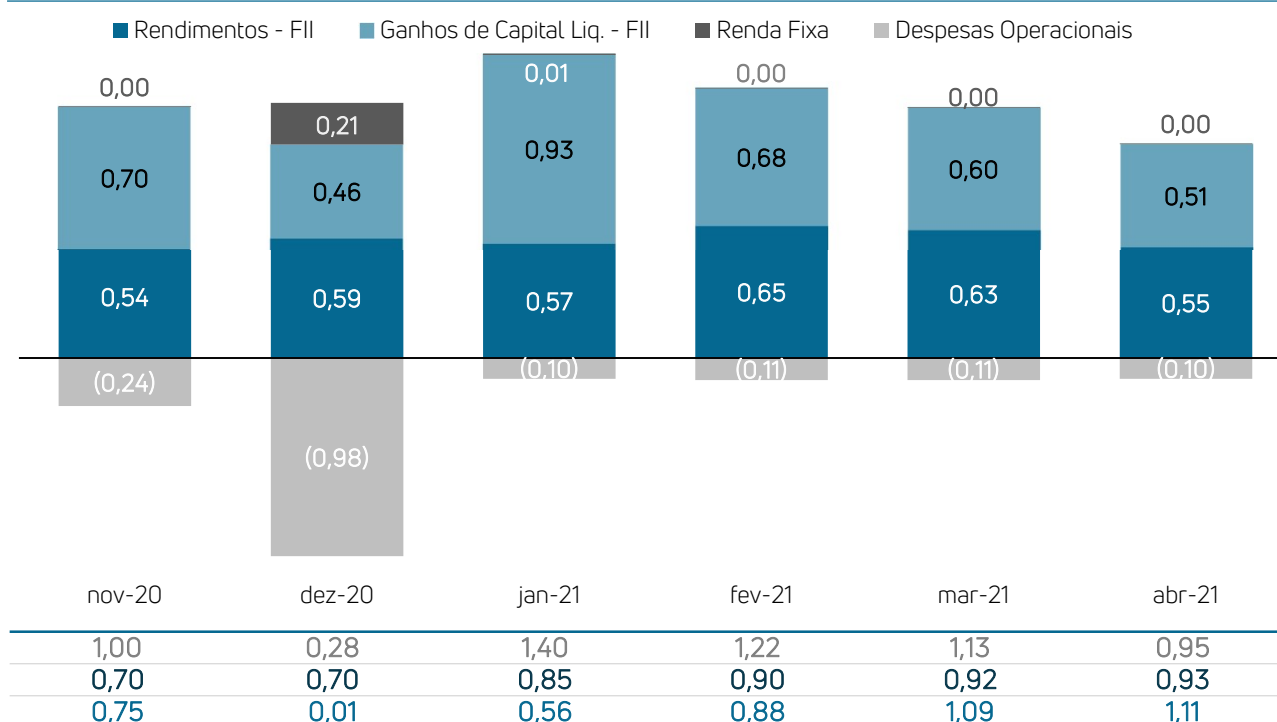
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	2021
Receitas	508.956	451.603	419.211	358.609	1.738.380
Rendimentos - FII	191.555	221.274	214.598	185.249	812.675
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	315.447	229.480	203.602	172.442	920.971
Renda Fixa	1.955	850	1.012	918	4.735
Despesas Operacionais	(35.455)	(37.424)	(37.370)	(35.414)	(145.663)
Taxa de Gestão	(15.491)	(15.478)	(15.552)	(14.947)	(61.469)
Taxa de Administração ²	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(70.000)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxas Regulatórias ³	(2.469)	(2.672)	(1.800)	(1.800)	(8.741)
Auditoria	(0)	0	0	0	0
Outros ⁴	6	(1.775)	(2.518)	(1.166)	(5.453)
Resultado	473.501	414.179	381.842	323.196	1.592.718
Resultado/Cota	1,40	1,22	1,13	0,95	4,70
Rendimento	287.808	304.738	311.510	311.510	1.215.567
Rendimento/Cota	0,85	0,90	0,92	0,93	3,61
Dividend Yield (% a.a.)⁵	10,2%	10,8%	11,0%	11,2%	10,8%
Lucro Acumulado	0,56	0,88	1,09	1,11	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

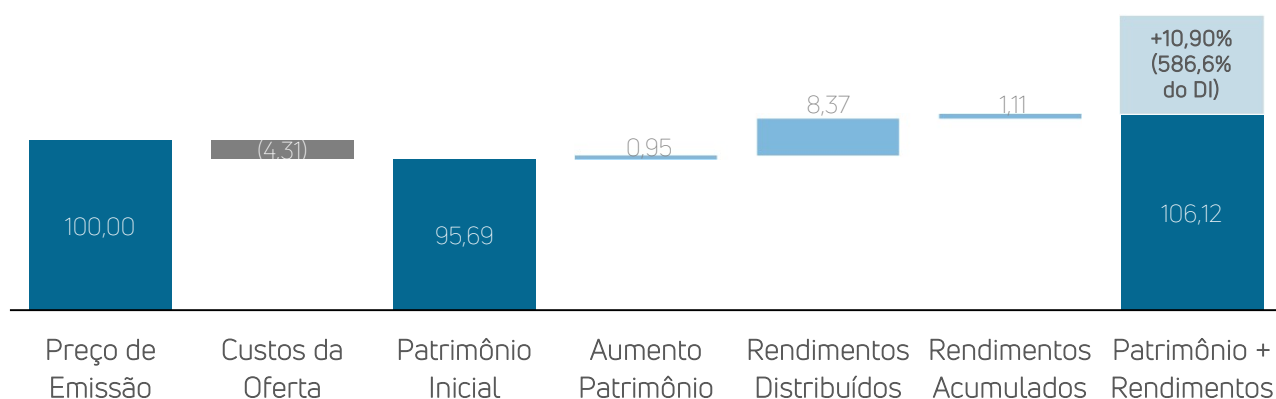
- 1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
 2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
 3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
 4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços Gráficos,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

Performance

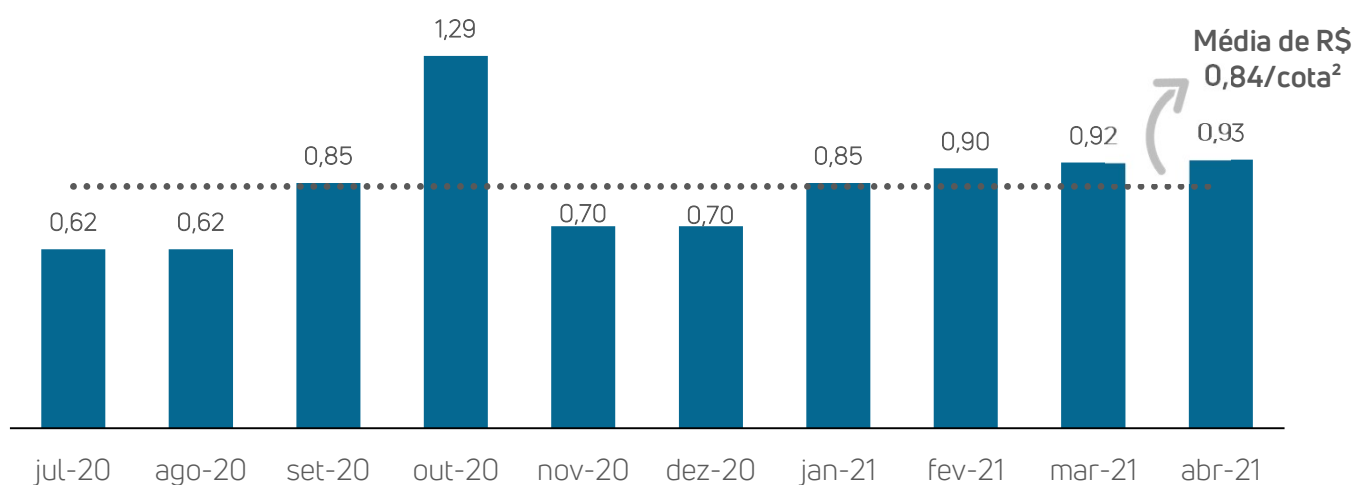
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de abril foi de 10,90% sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$ 95,69), enquanto o índice DI acumulou variação de 1,86% e o IFIX apresentou performance de 4,24% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 30/04/2021:

Composição da Performance Acumulada



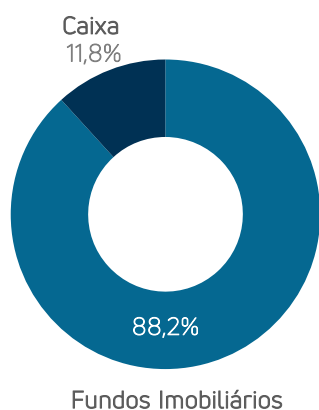
Histórico de Distribuição de Rendimentos



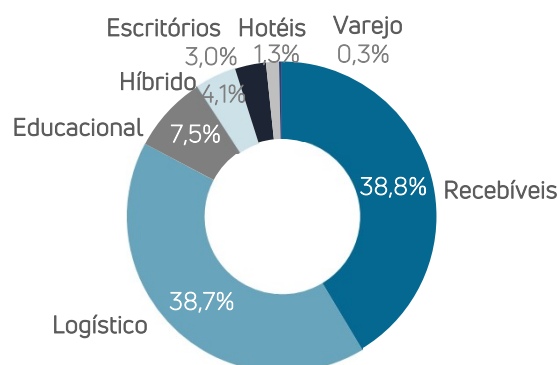
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo



Composição por Segmento



Movimentações do Mês

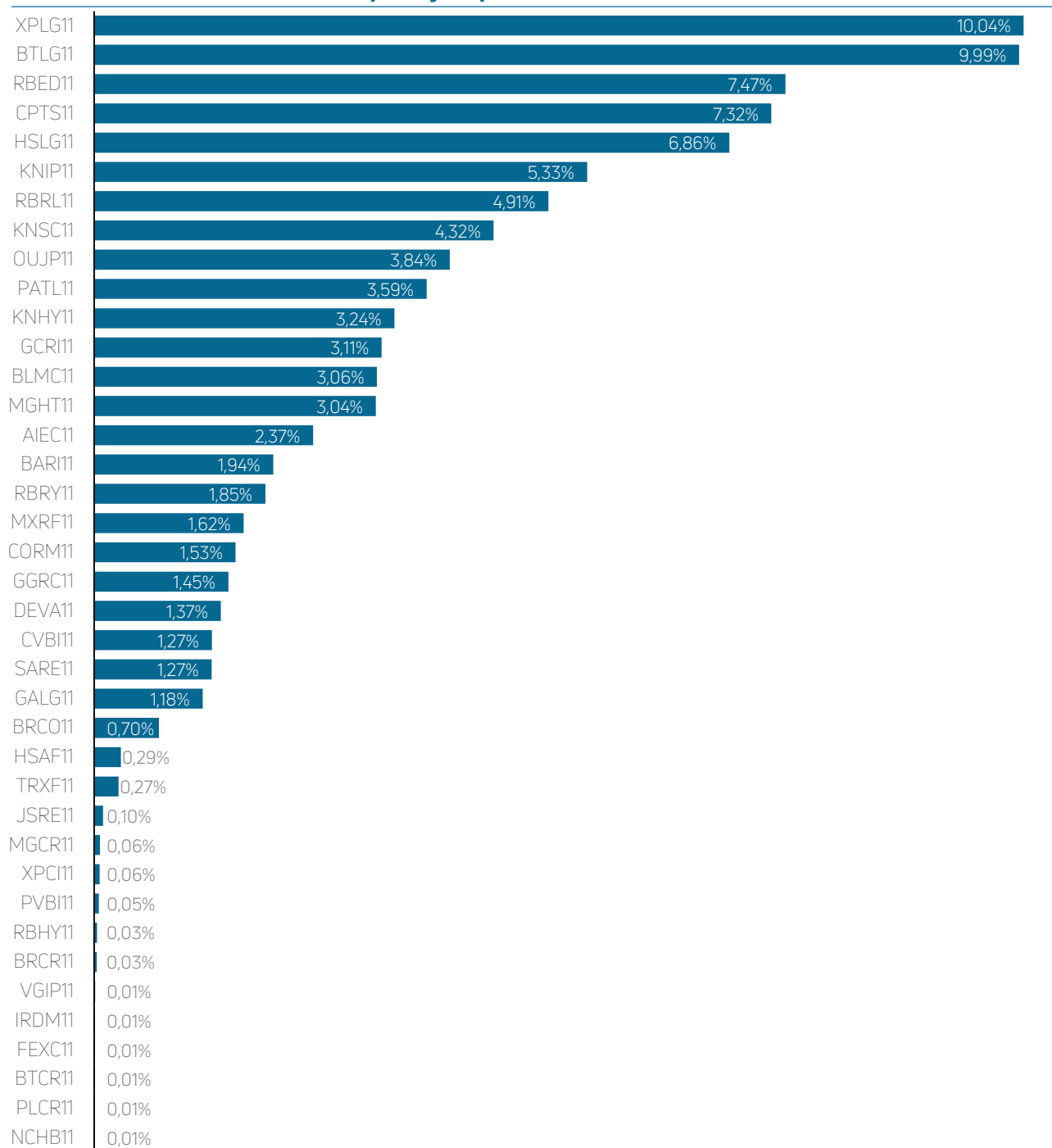
No mês de abril, o Fundo continuou com atuação bastante ativa no mercado secundário, com aproximadamente 60% do PL foi movimentado no mês, entre compras e vendas de cotas. O volume de caixa estava elevado no fechamento do mês, em comparação com a média, porém já estavam previstas algumas alocações, principalmente em ofertas primárias.

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

- KNSC11 – Realizamos um giro de posição no mês com ganhos de capital e participamos na 2ª Emissão de Cotas através do exercício do direito de preferência;
- RBRL11 – Redução parcial da posição com ganho de capital e participação na 4ª Emissão de Cotas que foi restrita a Investidores Profissionais (ICVM 476);
- SARE11 – Redução parcial da posição no Fundo diante da valorização das cotas no mês;
- KNIP11 – Redução parcial da posição com ganho de capital com nova alocação posterior;
- HSLG11 – Redução parcial da posição com ganho de capital considerando a necessidade de caixa para novas alocações.

Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹

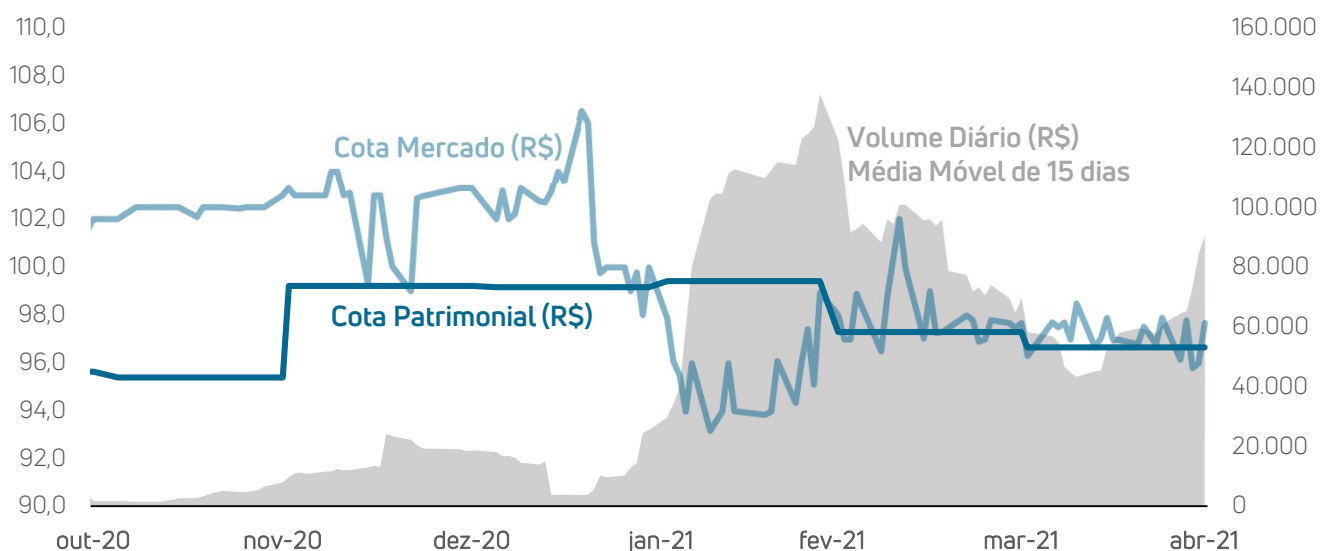


¹ - Data base 30/04/2021. Carteira de FIs em % do PL do Fundo.

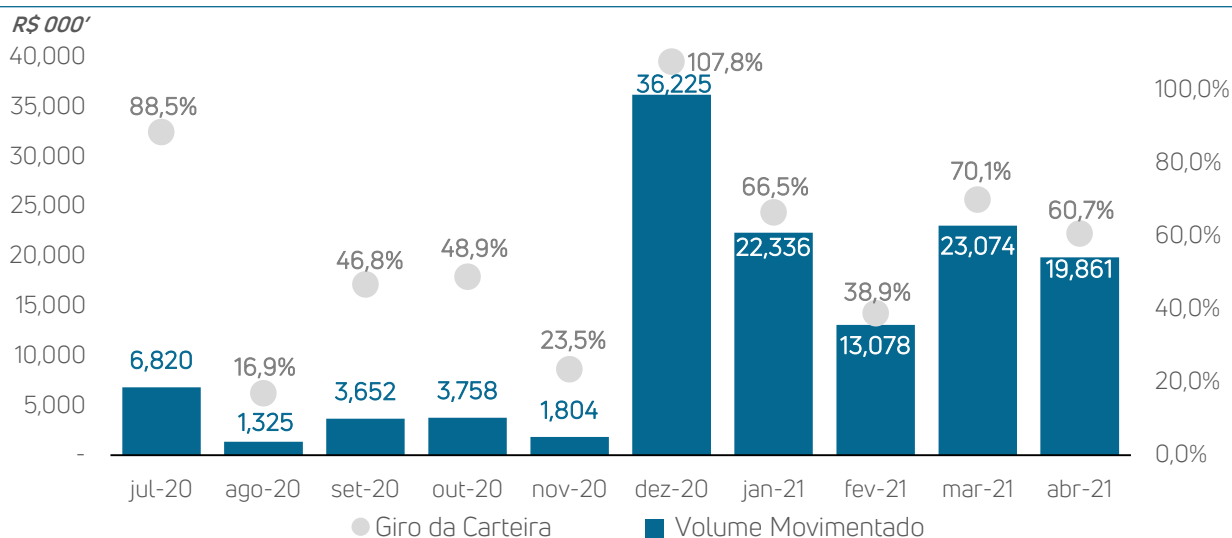
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21
Volume Negociado (R\$)	336,819	371,893	2,299,222	1,578,313	1,488,552
Volume Médio Diário (R\$)	16,841	18,595	127,735	68,622	74,428
Presença em Pregões	95%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	3.8%	1.1%	7.0%	4.6%	4.5%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



1 - Data base 30/04/2021. Carteira de FIs 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.

