



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Maio 2021

Galapagos Fundo De Fundos Imobiliários - GCFF11

CNPJ: 35.652.154/0001-42

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\$ 32.379.342,98

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 95,63

R\$ 0,87

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

10,4%

Dividend yield³

1.484

Número de cotistas²

R\$ 95,52

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - No dia 31/05/2021;

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.

No mês de maio, apesar de o Brasil ainda estar enfrentando as restrições impostas pela pandemia, tivemos surpresas positivas na atividade econômica, como a divulgação do PIB do primeiro trimestre acima das expectativas, provocando revisões positivas para o ano por diversos economistas. Este clima de otimismo, fortalecido pela expectativa de aceleração na vacinação nos próximos meses, fez com que o Ibovespa atingisse um novo recorde histórico, fechando o mês com forte valorização (6,16%).

De acordo com relatório Focus do Banco Central, referente ao dia 18/06/2021, tivemos novamente revisão para cima na expectativa de inflação para o ano de 2021, com o IPCA passando de 5,04%, no final de abril, para 5,90%. O sócio e gestor de FIs da Galapagos, Felipe Solzki, escreveu um artigo sobre como os Fundos Imobiliários podem proteger os investidores dos efeitos da inflação para o blog Genoma Imobiliário da Exame, disponível no link:

<https://exame.com/blog/genoma-imobiliario/fundos-imobiliarios-protagem-contr-a-inflacao-nao-e-tao-simples/>.

Em direção oposta ao otimismo apresentado no mercado de ações, o IFIX apresentou queda de 1,56% no mês de maio, acumulando desvalorização de 1,87% no ano. Praticamente todos os setores apresentaram performance negativa no mês, com destaque para as lajes corporativas e logística. Por outro lado, o número de investidores com posição em FIs na B3 bateu novo recorde, o que demonstra o aumento no interesse dos investidores pelo setor. Desta forma, a visão da Gestora é de que o mercado continua pressionado por fatores pontuais, como as incertezas relacionadas aos efeitos da pandemia, o alto volume de ofertas primárias em andamento, muitas delas com preços de emissão mais atrativos do que o mercado secundário e preocupações com relação ao ciclo de alta na taxa Selic, que pode diminuir a atratividade dos FIs quando comparados com outras classes de ativos.

Diante deste cenário, a participação do setor de recebíveis na carteira do Fundo foi ampliada, principalmente por meio de ofertas primárias. A performance total do GCFF11 foi de -0,14%, considerando a variação patrimonial e o rendimento distribuído, superando de forma expressiva a rentabilidade do IFIX no período, principalmente pela gestão ativa do portfólio, com a obtenção de ganhos de capital na movimentação da carteira, como detalhado na próxima página.

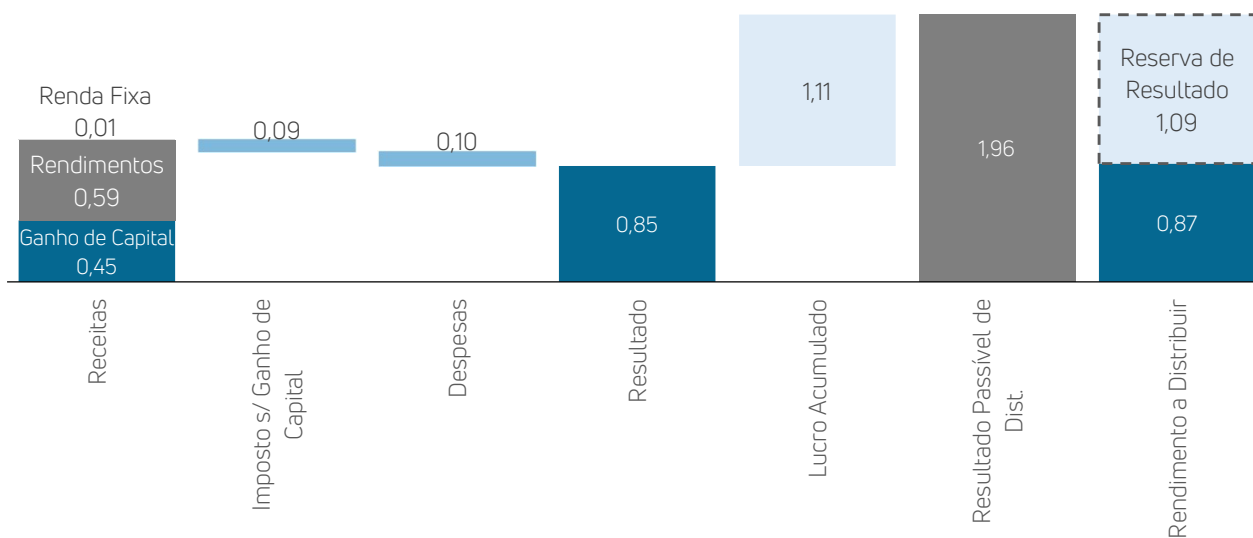
Resultado Mensal

No dia 14/06 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,87 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,4%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 0,85/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 1,11/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, a reserva acumulada é de R\$ 1,09, valor que poderá ser utilizado no resultado do mês seguinte, quando ocorre a cobrança da taxa de performance semestral, considerando que o Fundo superou de forma relevante a rentabilidade do IFIX no período (5,64% contra 0,98% do IFIX).

No mês, o IFIX apresentou retorno de -1,56% enquanto a rentabilidade do Fundo foi de -0,14%, considerando variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos. A performance marginalmente negativa do GCFF11 pode ser explicada pela exposição no setor Logístico (de 37%), que caiu -1,98% no mês, suavizada pela exposição ao setor Educacional, que apresentou a melhor performance do mês no IFIX, com valorização de 4,31%.

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 a data base deste relatório, o IR recolhido pelo GCFF11 representava, aproximadamente, R\$ 1,00/cota.

Composição do Resultado Mensal



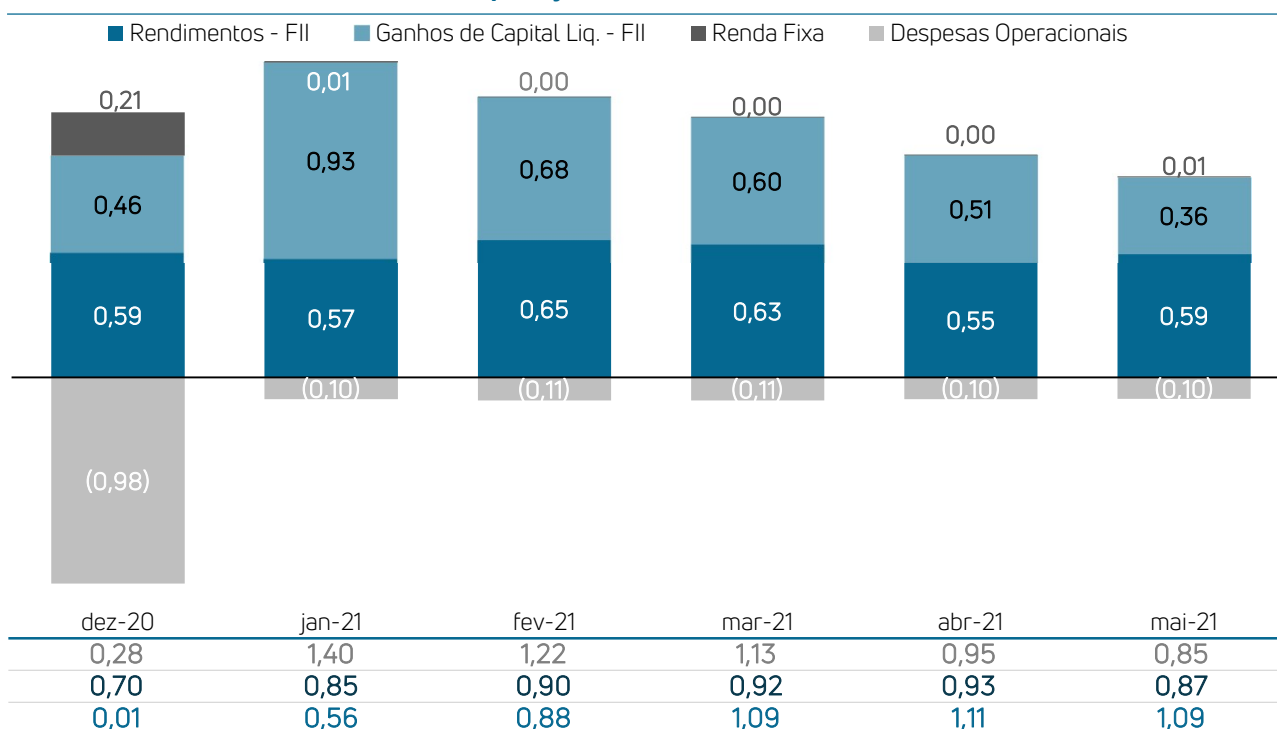
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	2021
Receitas	451.603	419.211	358.609	323.600	2.061.980
Rendimentos - FII	221.274	214.598	185.249	199.375	1.012.050
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	229.480	203.602	172.442	122.471	1.043.441
Renda Fixa	850	1.012	918	1.754	6.489
Despesas Operacionais	(37.424)	(37.370)	(35.414)	(35.068)	(180.729)
Taxa de Gestão	(15.478)	(15.552)	(14.947)	(14.768)	(76.236)
Taxa de Administração ²	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(87.500)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxas Regulatórias ³	(2.672)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(10.541)
Auditoria	0	0	0	0	0
Outros ⁴	(1.775)	(2.518)	(1.166)	(1.000)	(6.453)
Resultado	414.179	381.842	323.196	288.532	1.881.250
Resultado/Cota	1,22	1,13	0,95	0,85	5,56
Rendimento	304.738	311.510	314.896	294.580	1.516.919
Rendimento/Cota	0,90	0,92	0,93	0,87	4,48
Dividend Yield (% a.a.)⁵	10,8%	11,0%	11,2%	10,4%	10,8%
Reserva de Resultado	0,88	1,09	1,11	1,09	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

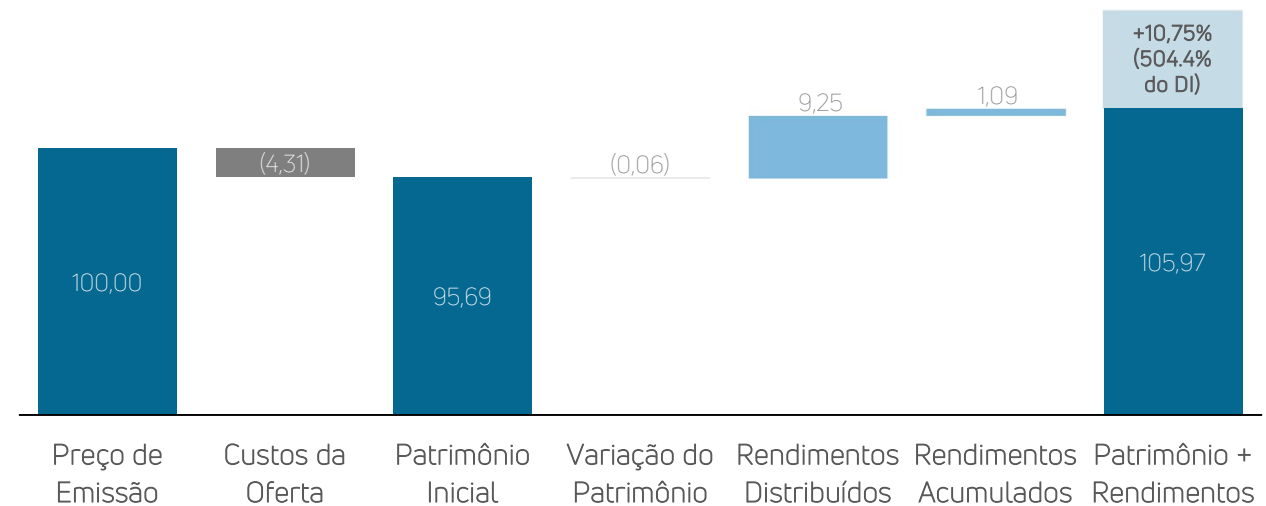
- 1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
 2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
 3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
 4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos,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

Performance

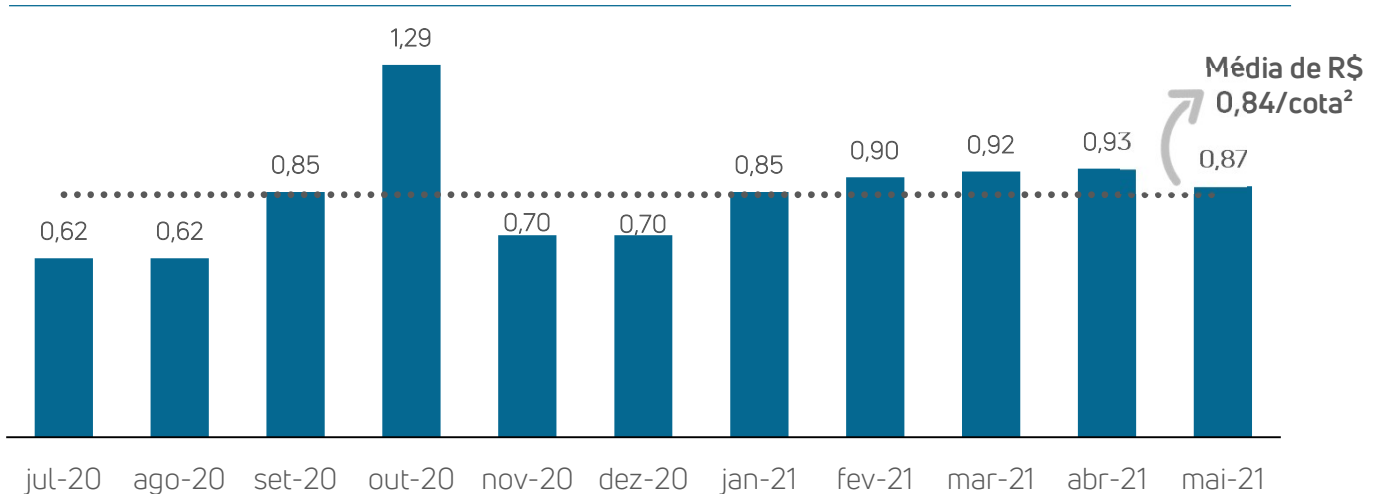
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **10,75%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **2,13%** e o IFIX apresentou performance de **2,61%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **7,93%** sobre o IFIX.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até a data base deste relatório:

Composição da Performance Acumulada



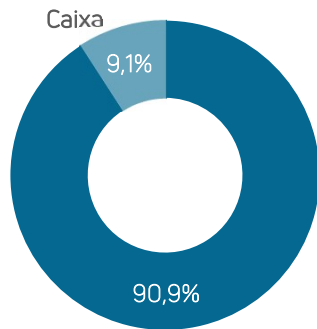
Histórico de Distribuição de Rendimentos



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.

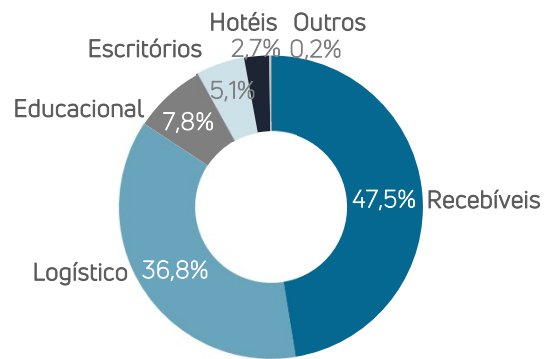
Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo¹



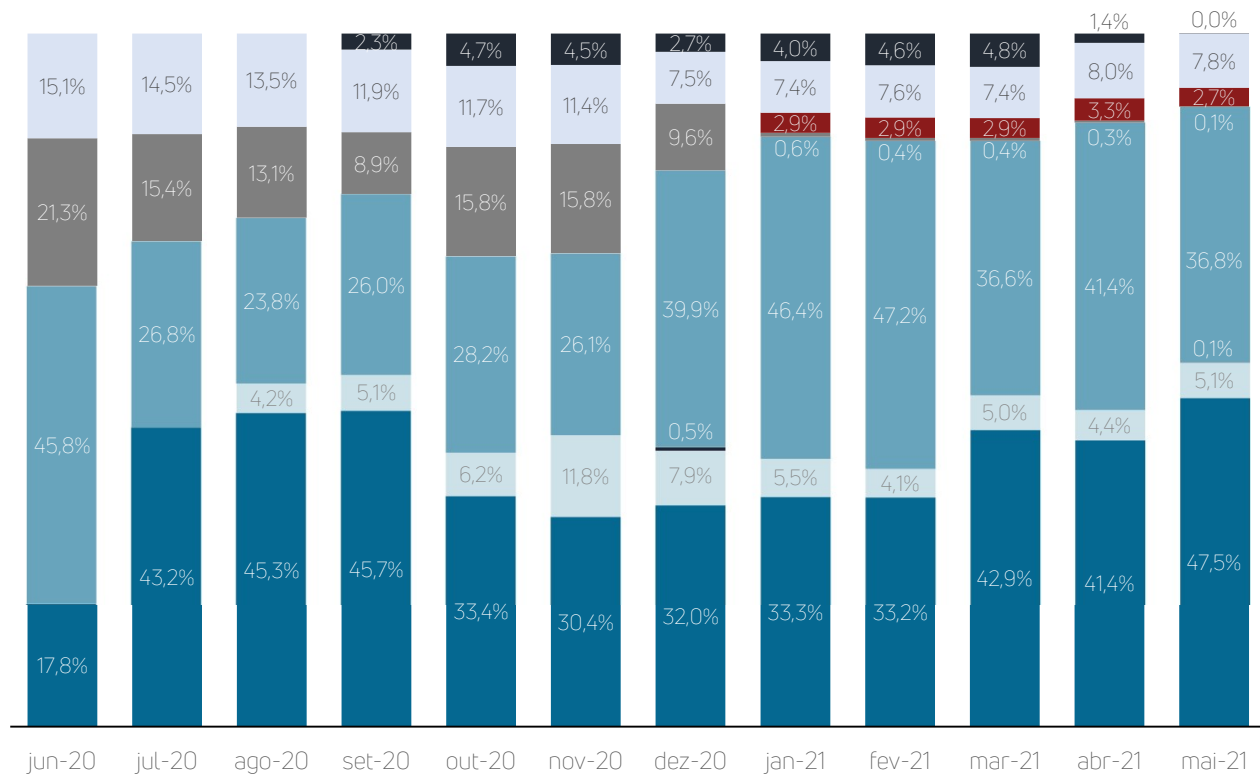
Fundos Imobiliários

Exposição por Segmento



Exposição Histórica por Setor

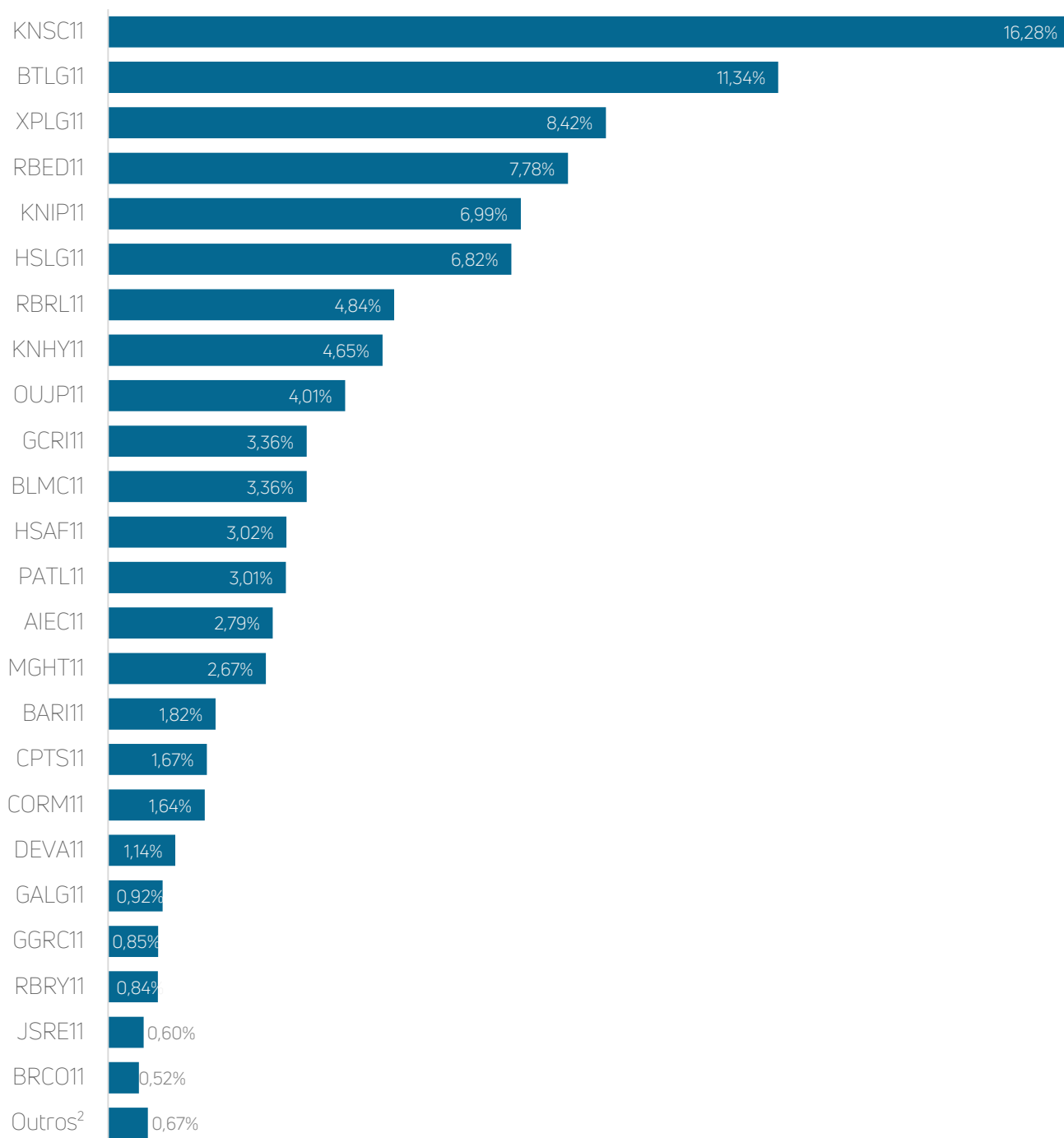
Recebíveis | Escritórios | Fundo de Fundos | Logístico | Renda Urbana | Hotéis | Educacional | Híbrido



1 - Carteira de FIs em % dos ativos do Fundo.

Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



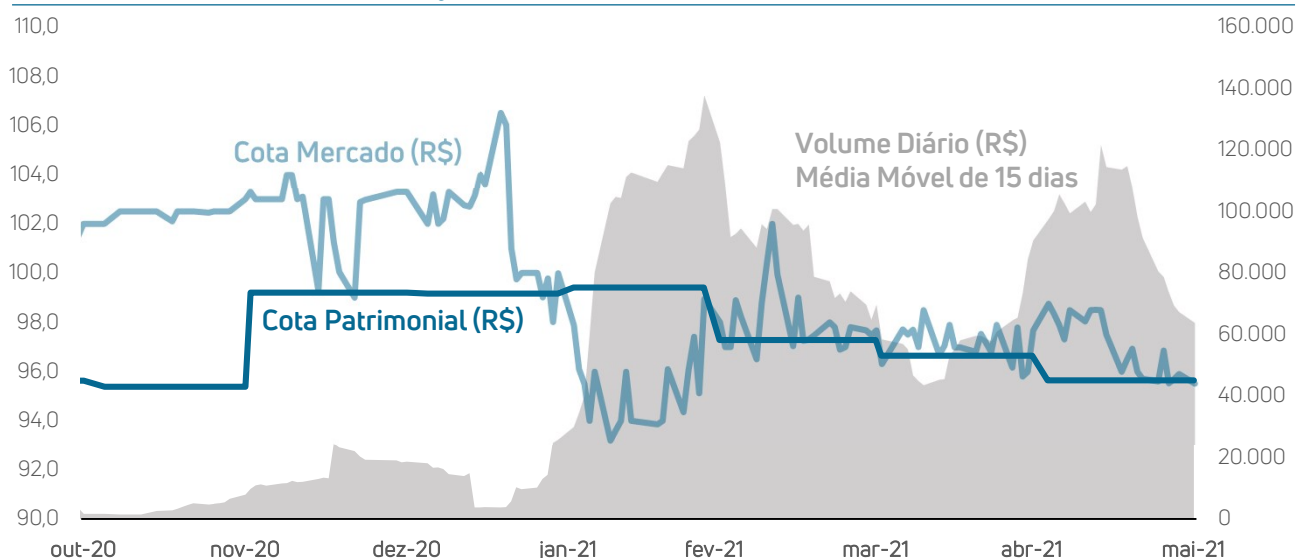
1 - Exposição de FIIs em percentual da carteira de FIIs do Fundo na data base deste relatório;

2 - Fundos com exposição menor que 0,5% da carteira de FIIs.

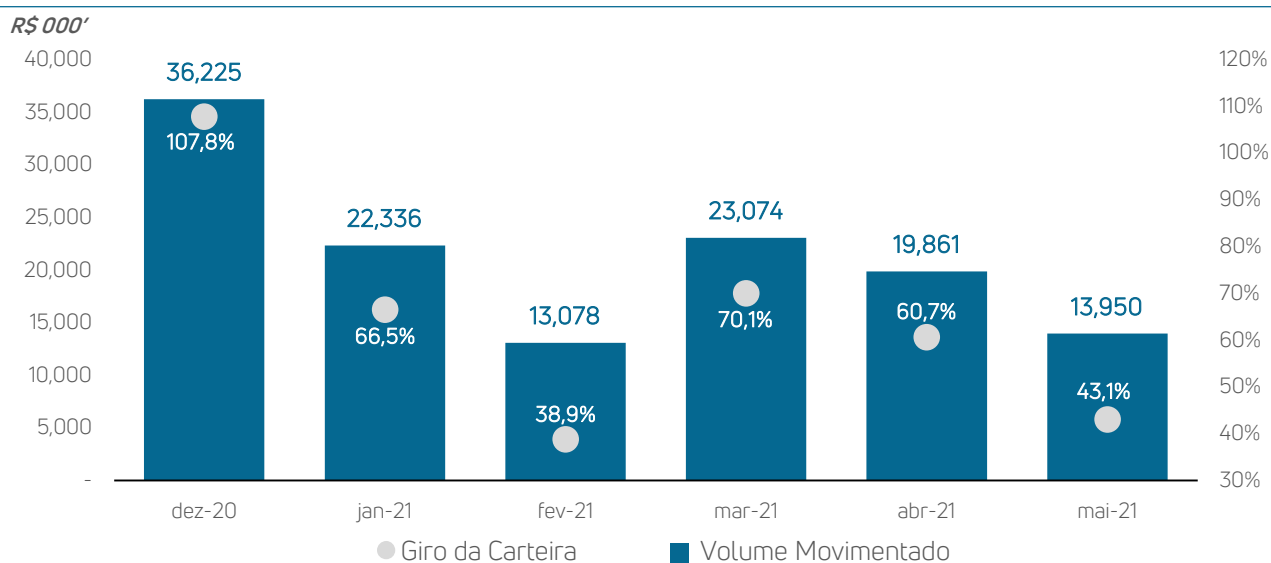
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
Volume Negociado (R\$)	371,893	2,299,222	1,578,313	1,488,552	1.609.369
Volume Médio Diário (R\$)	18,595	127,735	68,622	74,428	76.637
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	1.1%	7.0%	4.6%	4.5%	4.9%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- 10/06/2021 – Live com Isabella Suleiman (Genial)
https://www.youtube.com/watch?v=jyYA-ul-n28&ab_channel=GenialInvestimentos
- 08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)
https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzZtRq&ab_channel=VaiPelosFundos
- 08/06/2021 – Live com Rodrigo Colombo (Canal Rodrigo Colombo)
https://www.youtube.com/watch?v=fSjYoh0xg_M&ab_channel=RodrigoColomboRodrigoColombo
- 13/05/2021 – Live com Caio Ventura (Guide Investimentos)
<https://www.instagram.com/p/CO1MaF6Faz5/>
- 03/05/2021 – Live com Daniel Caldeira (Mogno Capital & Canal FIIs)
https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab_channel=FIIs
- 29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)
https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab_channel=FIIFACIL
- 15/04/2021 – Live com Juliano Custodio (FII Summit) – 3º Dia
<https://fiisummit.com.br/>
- 09/04/2021 – Live com Felipe Ribeiro
https://www.youtube.com/watch?v=ibKlIaxmhOE&ab_channel=FelipeRibeiro
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBvpoPyBlA&feature=youtu.be>
- 14/01/2021 – Live com Marcos Correa (Ticker 11)
<https://www.youtube.com/watch?v=WYr7RzXuxlE>

Reportagens

- 21/06/2021 – “Fundos imobiliários protegem contra a inflação? Não é tão simples”
<https://exame.com/blog/genoma-imobiliario/fundos-imobiliarios-protectem-contr-a-inflacao-nao-e-tao-simples/>
- 29/04/2021 - “Galapagos Recebíveis Imobiliários quer elevar transparência dos fundos de CRIs”
<https://mercadonews.com.br/2021/04/29/galapagos-recebiveis-imobiliarios-quer-elevar-transparencia-dos-fundos-de-cris/>
- 13/04/2021 – “Home office ainda não assusta fundos imobiliários, mas está no radar do setor”
<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral/home-office-ainda-nao-assusta-fundos-imobiliarios-mas-esta-no-radar-do-setor.70003679403>
- 26/02/2021 - “Dólar e fundo imobiliário sobem no mês, com Bolsa em baixa por Petrobras”
<https://economia.uol.com.br/financas-pessoais/noticias/redacao/2021/02/26/dolar-e-fundo-imobiliario-sobem-no-mes-com-bolsa-em-baixa-por-petrobras.htm>
- 22/02/2021 – “Exportadores, BDRs, fundos imobiliários: quem sobreviveu ao tombo da bolsa”
<https://6minutos.uol.com.br/mercado-e-dolar/exportadores-bdrs-fundos-imobiliarios-quem-sobreviveu-ao-tombo-da-bolsa/>

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.

