



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Junho 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\$ 31.517.178,39

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 93,08

R\$ 0,70

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

9,4%

Dividend yield³

1.543

Número de cotistas²

R\$ 89,00

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - No dia 30/06/2021;

3 - Considerando o rendimento distribuído no mês de competência deste relatório e preço de mercado no fechamento da mesma data base.

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 junho, a grande novidade para o mercado de Fundos Imobiliários foi a entrega do Projeto de Lei da Reforma Tributária (PL 2337/2021) pelo Ministério da Economia ao Congresso Nacional com a proposta de tributação em 15% dos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários para pessoas físicas a partir de 2022. A recepção da notícia pelos investidores foi extremamente negativa, com o IFIX caindo quase 3% em 2 dias, acumulando 3,9% de queda no mês até o fechamento de 28/06, mas nos dias seguintes ficou claro que a proposta enfrentaria grande resistência e o IFIX recuperou parte das perdas, fechando o mês com queda de 2,19%.

No dia 13/07 o relator do texto da reforma tributária no Câmara, o deputado Celso Sabino (PSDB-PA) entregou o parecer preliminar da proposta retirando a tributação dos rendimentos e o Ministro da Economia se manifestou¹ sobre o assunto, confirmando que a isenção seria mantida. Na visão da Gestora, a discussão foi positiva para a indústria de FIIs, visto que a tributação dos rendimentos era uma preocupação de muitos investidores e impedia a entrada e/ou aumento de posições. Com o assunto discutido no âmbito da reforma e a isenção mantida, será possível considerar que o tema, após a formalização da retirada do assunto da reforma, estará pacificado.

O mercado reagiu de forma positiva a retirada da tributação e o IFIX avançou mais de 3% até o dia 20/07, dia anterior ao fechamento deste relatório. Apesar do avanço, o índice ainda acumula uma queda de -1,1% no ano (vs. +4,51% Ibovespa) e de 12,7% em relação ao pico atingido em 03/01/2020, antes dos efeitos da pandemia do novo coronavírus. Com o avanço da vacinação no país, é possível esperar que o índice continue em trajetória positiva nos próximos meses, porém existem fatores de riscos para o mercado que precisam ser monitorados, como a potencial terceira onda do Covid-19, devido à nova variante delta e o ciclo de aperto monetária em andamento.

Diante deste cenário de potenciais riscos inerentes no curto prazo, e apesar de um desfecho positivo em relação a tributação a vista, a Gestão decidiu adotar um tom conservador e realizou a distribuição de rendimento no limite dos 95% dos lucros auferidos no semestre, conforme Regulação vigente. Desta forma, o Fundo encerrou o semestre com R\$ 0,25/cota de reserva gerencial.

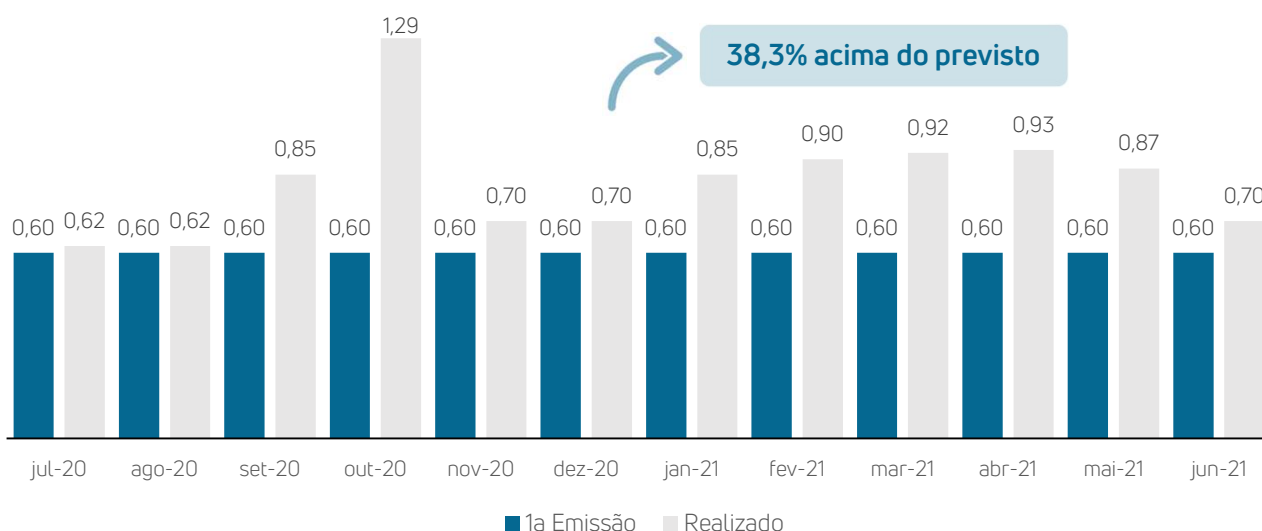
Por fim, em junho, o GCFF11 completou um ano de existência e elaboramos uma seção de aniversário com alguns detalhes dos resultados do Fundo ao longo deste último ano.

1 - Ministro Paulo Guedes fala sobre o pacote de mudanças no IR e as perspectivas para a economia (<https://youtu.be/FzAsAGCTQc?e=3103>)

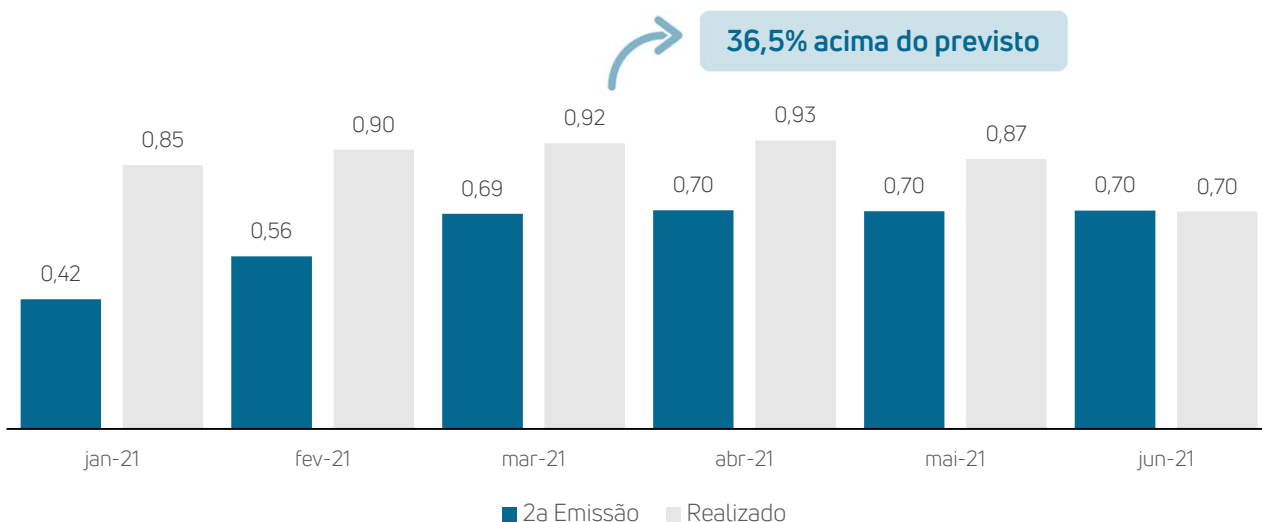
Seção de Aniversário

No mês de junho o Fundo completou 1 ano de existência e criamos esta seção especial para compartilhar com os investidores mais detalhes dos resultados e do trabalho de gestão efetuados neste período. Abaixo, destacamos o comparativo da distribuição de rendimentos previstos no Estudo de Viabilidade nas Emissões do Fundo, contra a distribuição efetiva.

Distribuição Prevista 1ª Emissão vs Realizado



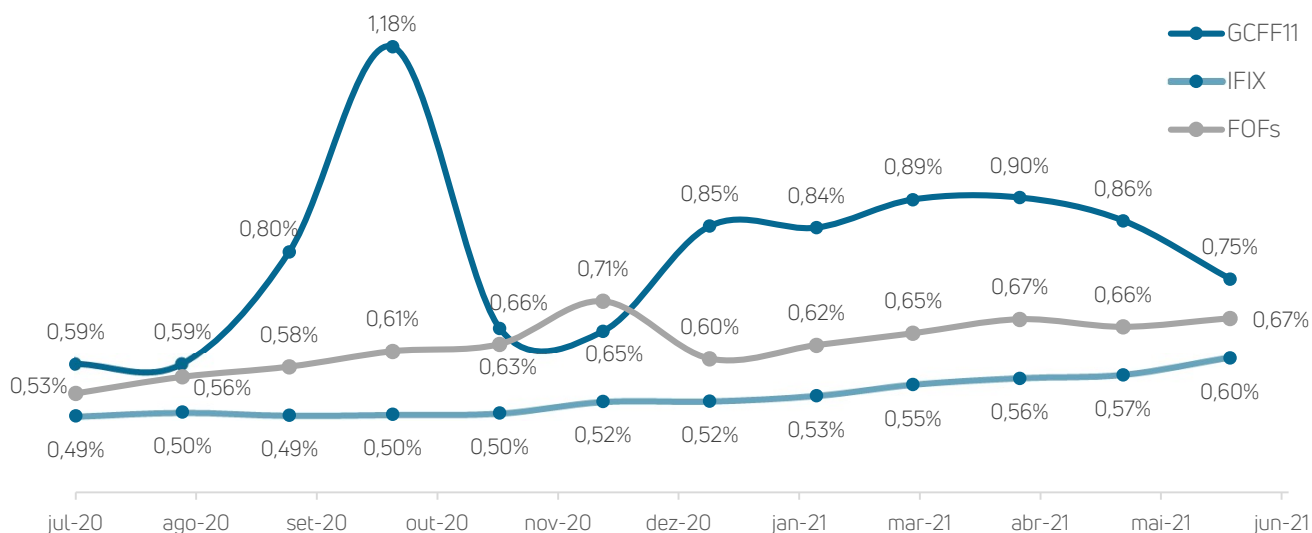
Distribuição Prevista 2ª Emissão vs Realizado



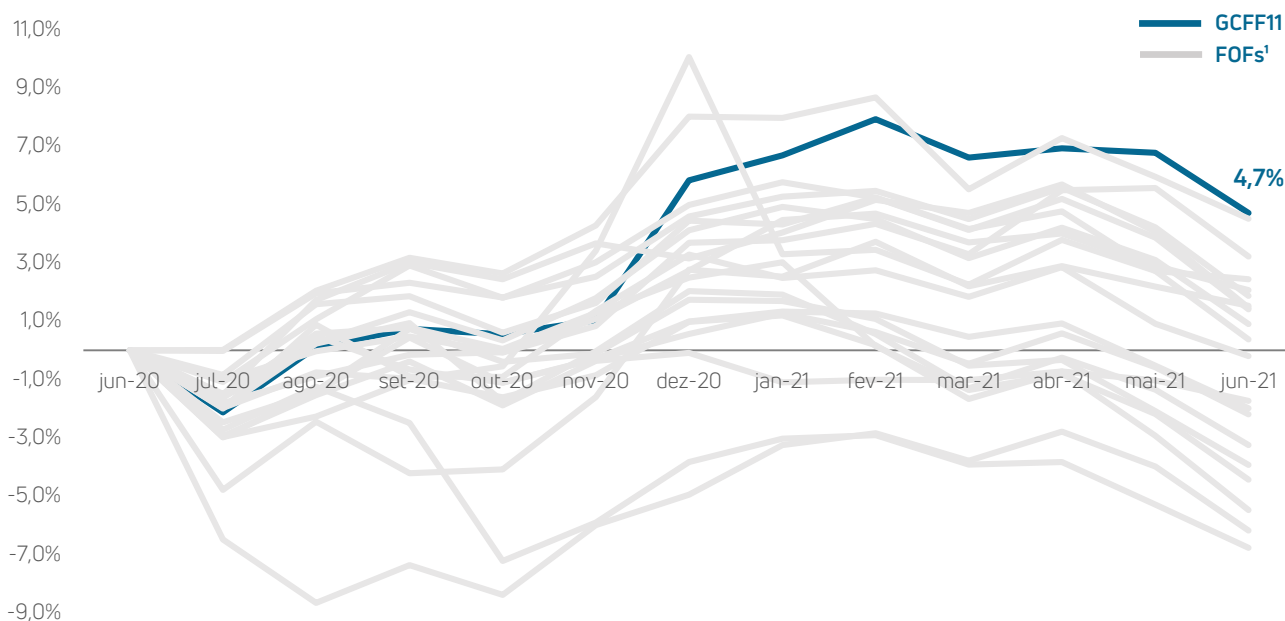
Seção de Aniversário

Nesses 12 meses, o GCFF se destacou em relação ao IFIX e aos demais Fundos de Fundos (FOFs) da indústria tanto na comparação do rendimento distribuído mensalmente (DY Mensal) quanto no retorno total, considerando tanto a variação do Patrimônio Líquido (PL) dos fundos e os rendimentos distribuídos por eles, métrica em que o GCFF ficou em primeiro na comparação com os demais FOFs da indústria.

Comparativo Rendimento DY Mensal: GCFF x FOFs¹ x IFIX²



Comparativo Retorno GCFF11 x FOFs¹ (PL + Rendimentos)



1 - Fundos: BBFO, BCFF, BCIA, BLMR, BPFF, CPFF, CRFF, CXRI, HFOF, HGFF, IBFF, KFOF, MGFF, MORE, OUFF, QIFF, RBFF, RBRF, RECX, RFOF, RVBI, SNFF, VIFI e XPSF.
 2 - Média mensal de rendimentos distribuídos pelos fundos pertencentes ao IFIX, na base 100 para efeitos de comparação com os Fundos.

Seção de Aniversário

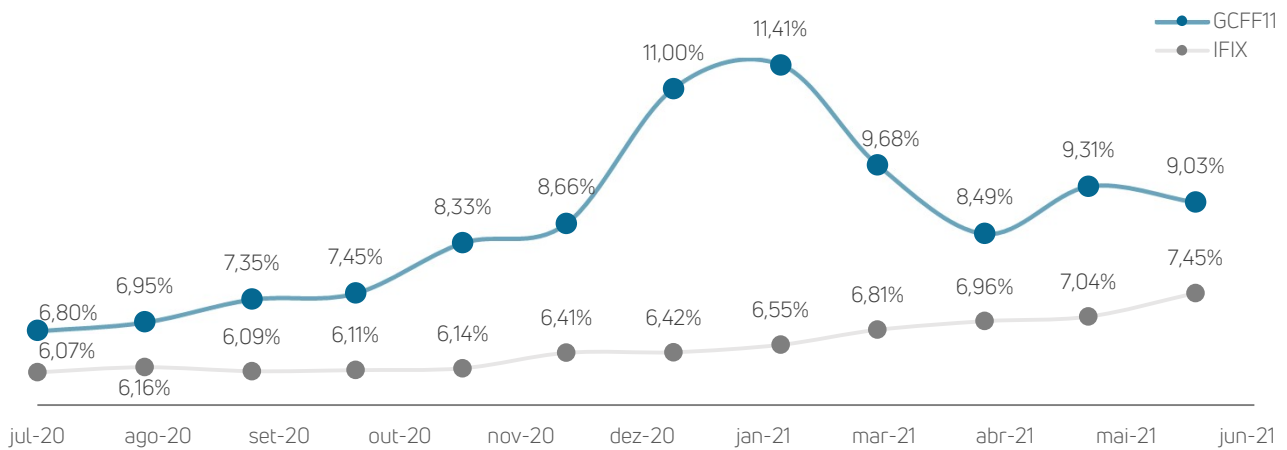
Nestes 12 meses movimentamos R\$ 134,4 milhões, no período pré 2ª emissão foram R\$ 22,4 milhões o que representa um giro diário de 2,3% PL médio/dia. No período pós 2ª emissão, movimentamos R\$ 112 milhões e tivemos um aumento no giro para 2,9% PL médio/dia e participação de 97% dos pregões neste período. O quadro abaixo apresenta todas posições detidas pelo Fundo no período e qual foi a Taxa Interna de Retorno (TIR) obtida nos investimentos. Fizemos uma comparação com o retorno total pela estratégia conhecida como *Buy and Hold* simulando qual seria o retorno em cada um dos ativos se a posição fosse mantida em carteira, sem movimentações, desde a primeira compra para demonstrar a gestão ativa da carteira.

Fundo	TIR Efetiva (a.a.)	TIR Buy & Hold (a.a.)	Fundo	TIR Efetiva (a.a.)	TIR Buy & Hold (a.a.)
VGIP11	65,1%	12,4%	BTLG11	9,6%	7,4%
BRCR11	40,0%	-1,8%	HGRU11	9,4%	-2,0%
PLCR11	36,9%	18,3%	HSLG11	8,8%	-0,8%
GALG11	35,8%	22,5%	PVBI11	7,7%	0,4%
CVBI11	31,3%	30,0%	MORE11	7,2%	1,9%
XPCI11	27,7%	24,1%	DEVA11	6,8%	-1,8%
HSAF11	27,6%	20,0%	KNIP11	6,7%	8,2%
GRLV11	21,4%	16,9%	BPFF11	6,1%	3,3%
BTCR11	21,2%	14,7%	MXRF11	6,0%	-0,9%
SARE11	20,7%	1,6%	MGCR11	5,5%	1,6%
KNHY11	20,5%	16,0%	RBHY11	4,6%	1,3%
KNSC11	19,5%	16,9%	RBRR11	0,8%	11,4%
RECR11	16,6%	0,9%	VILG11	0,5%	-10,0%
MCCI11	16,3%	1,7%	RBRY11	-0,2%	-2,2%
CPTS11	15,3%	11,2%	MGHT11	-1,2%	-3,6%
JSRE11	15,0%	-1,0%	RBRL11	-3,5%	-6,1%
TRXF11	14,6%	6,8%	PATL11	-3,5%	-9,9%
CORM11	1,8%	10,0%	BRCO11	-3,9%	-16,5%
IRDM11	11,9%	-4,7%	GGRC11	-4,5%	-16,9%
HGLG11	11,5%	4,4%	XPLG11	-5,6%	-10,8%
BARI11	11,2%	10,1%	RBED11	-6,4%	-7,7%
FEXC11	10,6%	0,5%	AIEC11	-7,8%	-10,6%

Seção de Aniversário

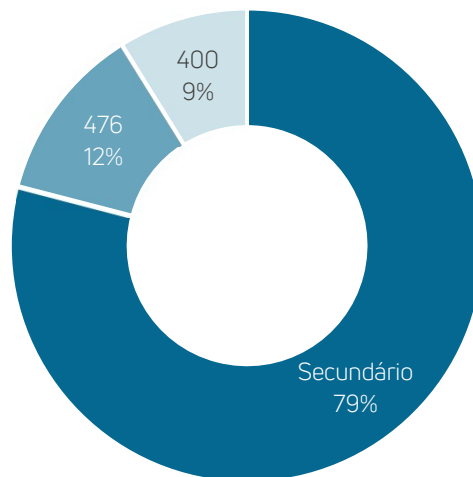
Por fim, gostaríamos de compartilhar um importante indicador do Fundo, o *dividend yield on cost* da carteira versus IFIX, essa métrica apresenta o *DY* da carteira calculado sobre o preço pago pelos FIIs. Ao longo do tempo, o aumento da média do *DY* sinaliza o aumento dos rendimentos dos fundos investidos e a gestão ativa em busca de oportunidades.

Dividend Yield sobre o Custo Médio da Carteira Investida



Composição Volume Negociado

Dentre o total de movimentações feita no Fundo nos últimos 12 meses, destacamos a quebra em: 79% do volume feito no mercado secundário, 12% em ofertas ICVM 476 e 9% em ofertas ICVM 400.



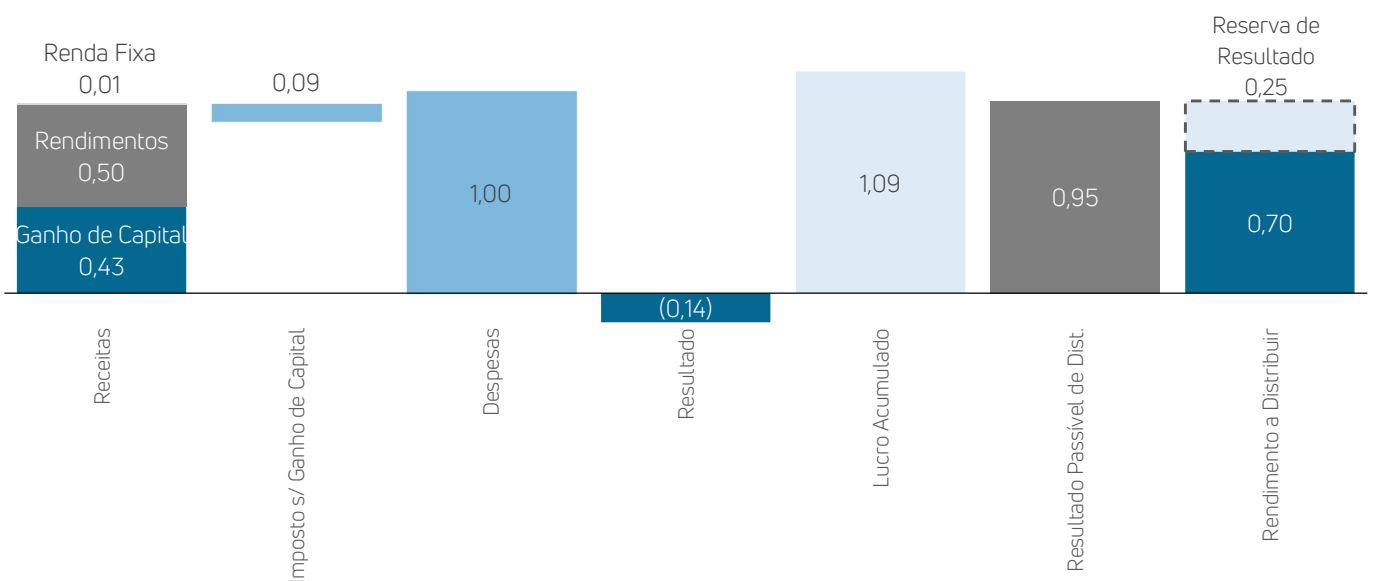
Resultado Mensal

No dia 14/07 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,70 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,4%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ -0,14/cota (R\$ 0,75/cota antes de pagamento de taxa de performance) e o Fundo possuía R\$ 1,09/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva o valor de R\$ 0,25/cota que poderá ser utilizado no segundo semestre.²

No mês, o IFIX apresentou retorno de -2,19% enquanto a rentabilidade do Fundo foi de -1,9%, considerando variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos. O Fundo teve impacto relevante no fim do mês com a entrega da proposta inicial da reforma tributária e a inclusão da taxa de 15% sobre os rendimentos dos Fundos Imobiliários em 2022.

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\$ 1,08/cota.

Composição do Resultado Mensal



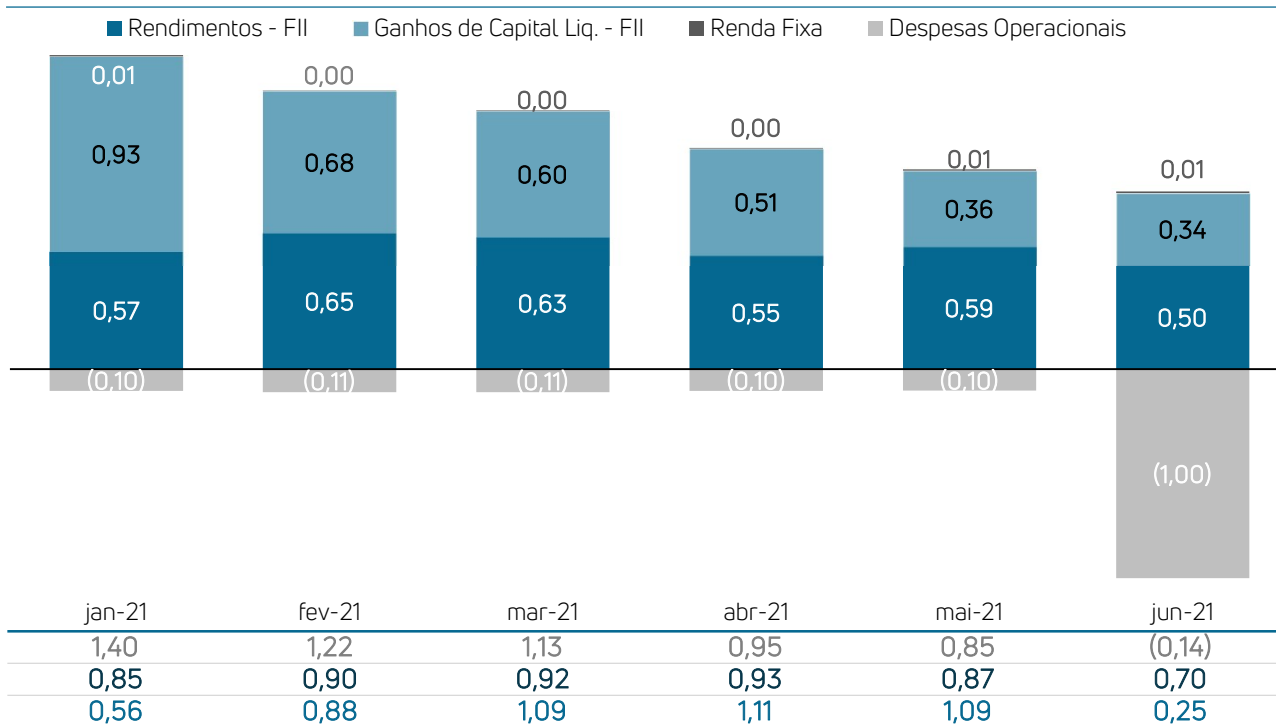
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	2021
Receitas	419.211	358.609	323.600	288.123	2.350.103
Rendimentos - FII	214.598	185.249	199.375	169.258	1.181.308
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	203.602	172.442	122.471	115.882	1.159.323
Renda Fixa	1.012	918	1.754	2.983	9.472
Despesas Operacionais	(37.370)	(35.414)	(35.068)	(337.112)	(519.446)
Taxa de Gestão	(15.552)	(14.947)	(14,768)	(13.608)	(76.236)
Taxa de Administração ²	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(18.725)	(121.438)
Taxa de Performance	-	-	-	(302.040)	(302.040)
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(12.341)
Auditoria	-	-	-	-	-
Outros ⁴	(2.518)	(1.166)	(1.000)	(939)	(7.392)
Resultado	381.842	323.196	288.532	(48.988)	1.830.656
Resultado/Cota	1,13	0,95	0,85	(0,14)	5,41
Rendimento	311.510	314.896	294.580	237.019	1.753.938
Rendimento/Cota	0,92	0,93	0,87	0,70	5,18
Dividend Yield (% a.a.)⁵	11,0%	11,2%	10,4%	8,5%	10,4%
Reserva de Resultado	1,09	1,11	1,09	0,25	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

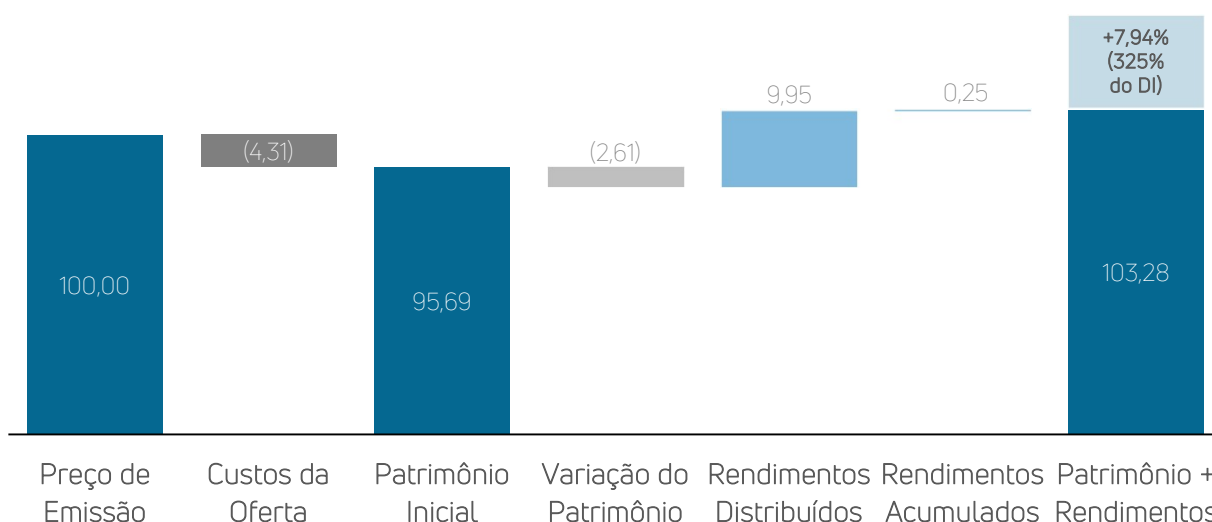
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
 2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
 3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
 4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos,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

Performance

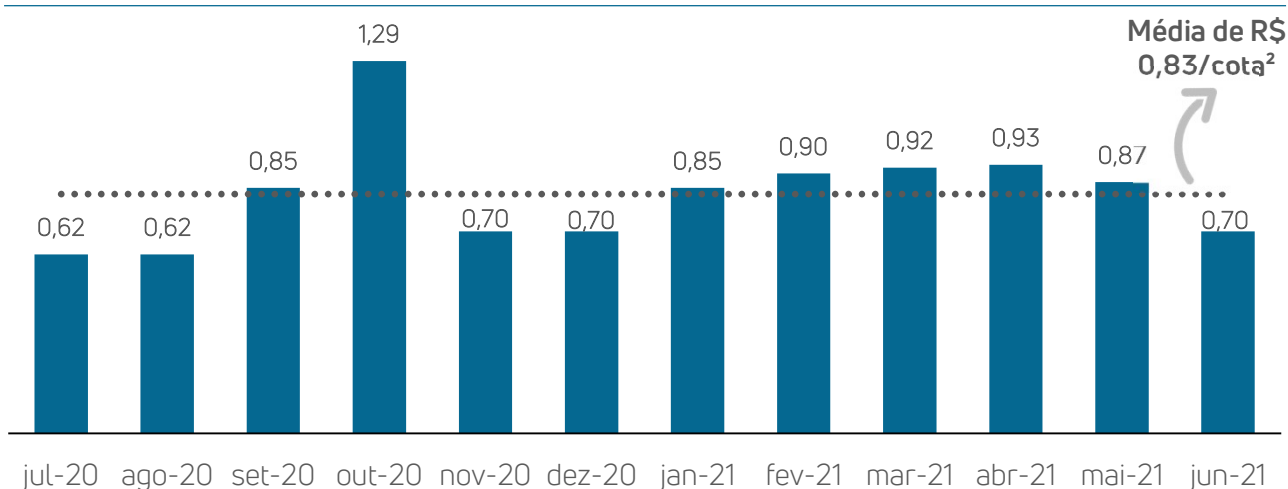
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **7,94%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **2,44%** e o IFIX apresentou performance de **-0,89%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **8,90%** 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



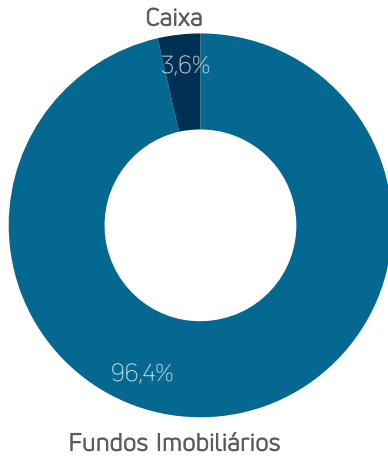
Histórico de Distribuição de Rendimentos



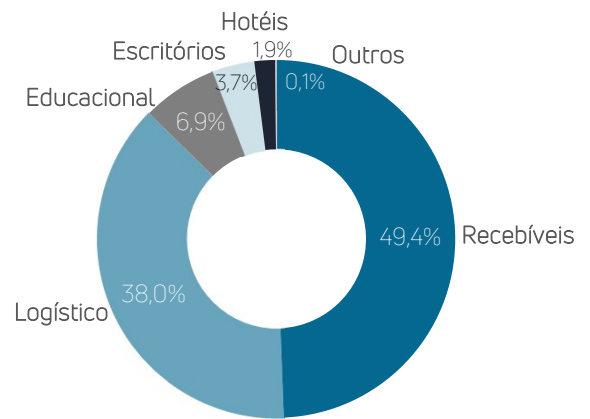
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

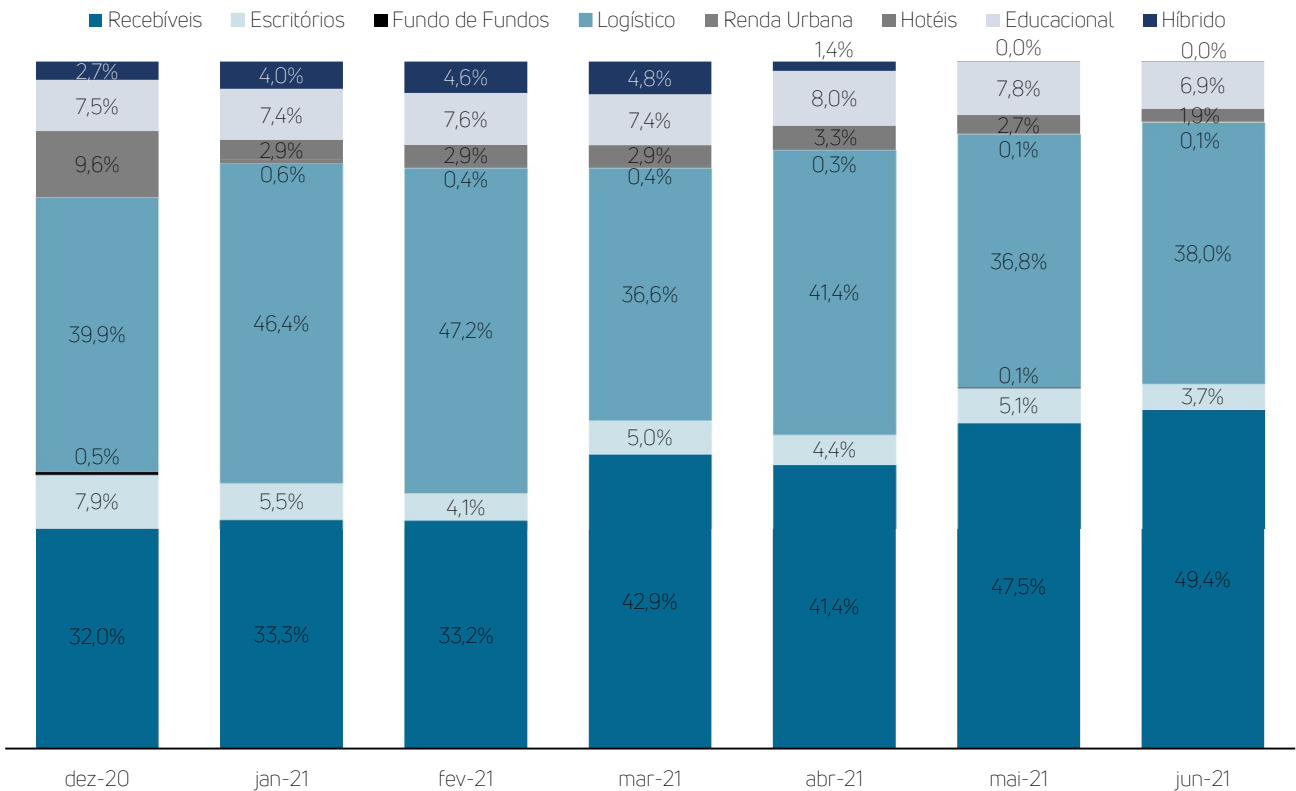
Composição por Classe de Ativo¹



Exposição por Segmento

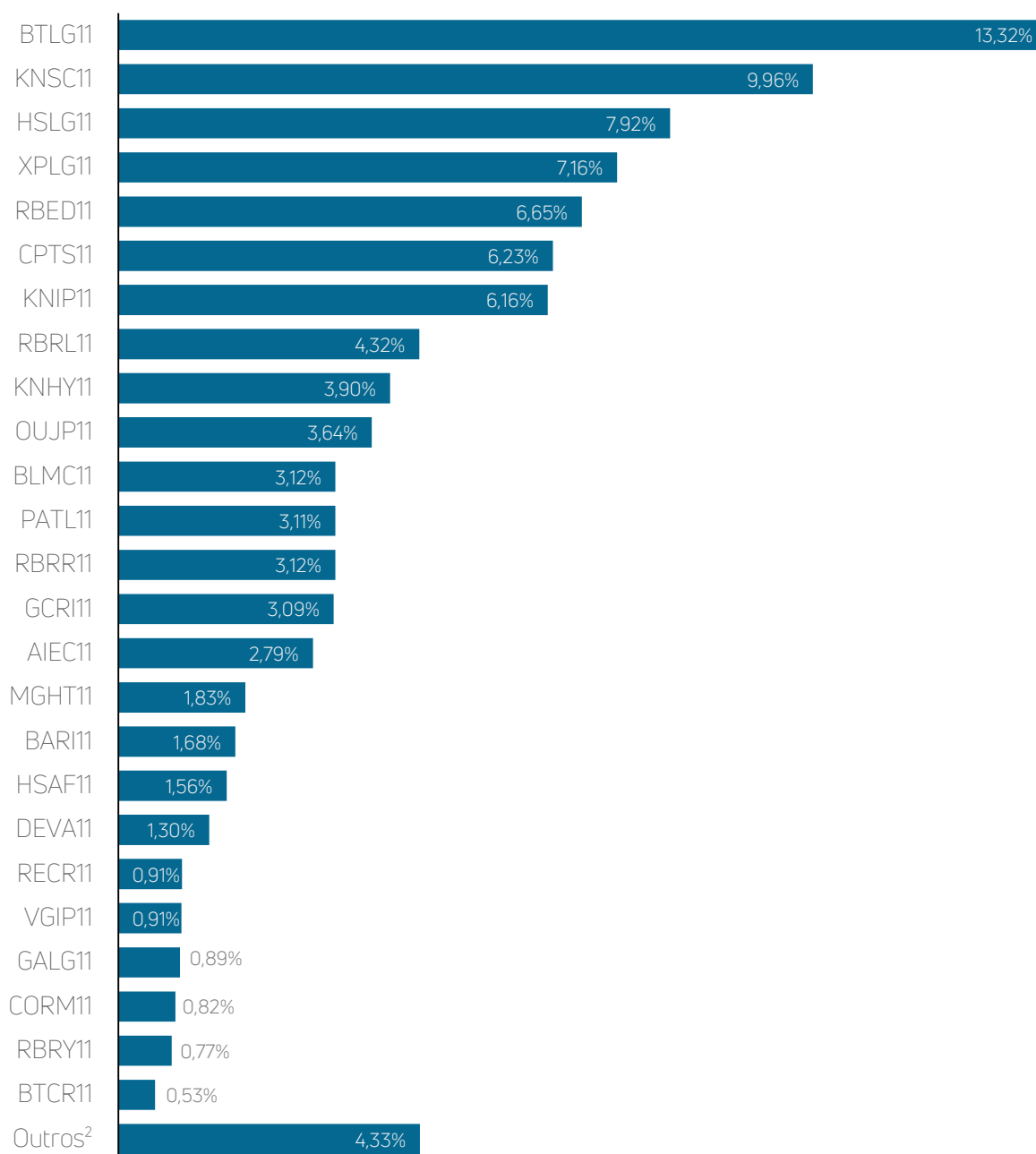


Exposição Histórica por Setor



Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



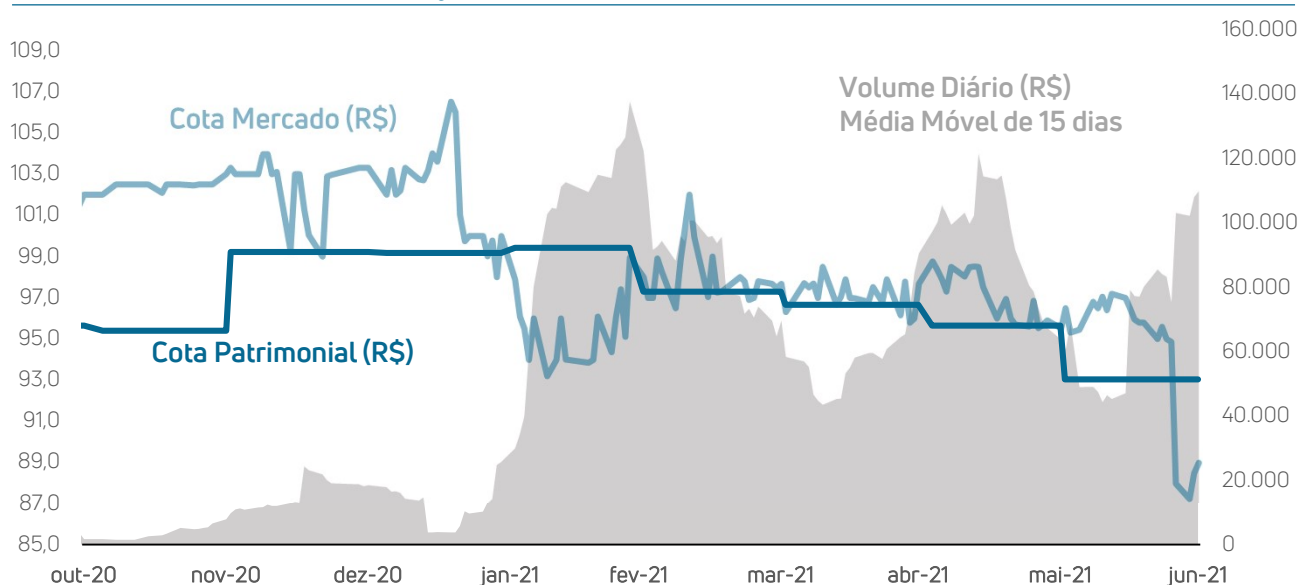
1 - Exposição de FIIs em percentual da carteira de FIIs do Fundo na data base deste relatório;

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

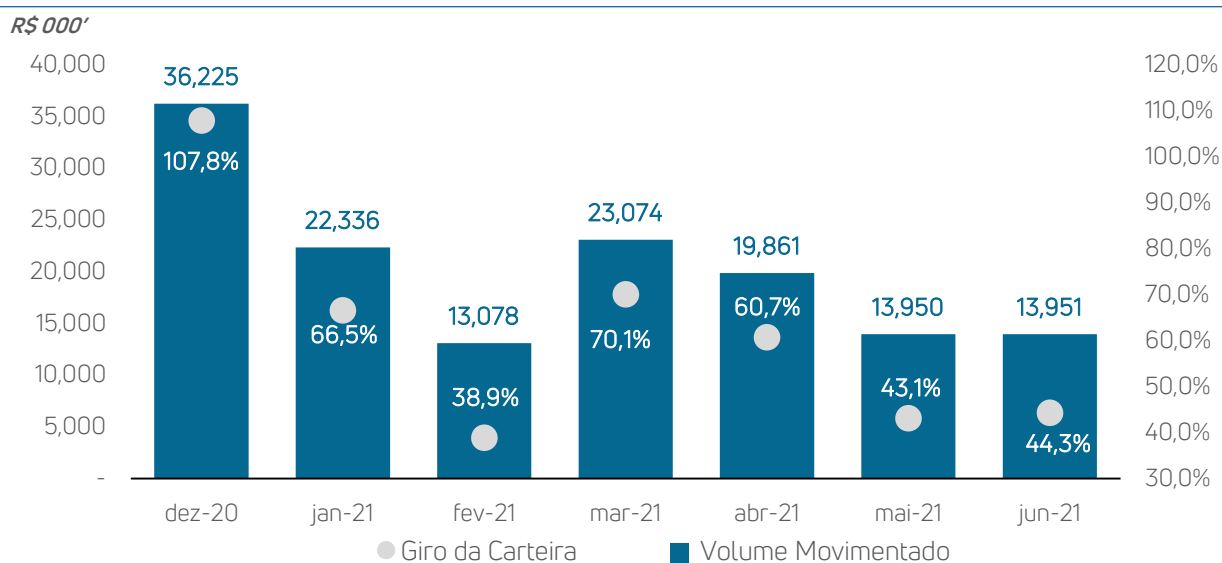
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21
Volume Negociado (R\$)	371.893	2.299.222	1.578.313	1.488.552	1.609.369	1.972.564
Volume Médio Diário (R\$)	18.595	127.735	68.622	74.428	76.637	93.932
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	1,1%	7,0%	4,6%	4,5%	4,9%	6,2%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- 22/06/2021 – Live com Professor Baroni
<https://www.youtube.com/watch?v=ZKTcrKTbbpM>
- 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_brzrtRq&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.

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.

