



## RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos  
Imobiliários - GCFF11



Dezembro 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 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\$ 30.939.254,59

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

R\$ 91,37

# R\$ 0,792

Rendimento por cota distribuído em janeiro/22 referente ao resultado do mês de dezembro/21

# 12,9%

Dividend yield<sup>3</sup>

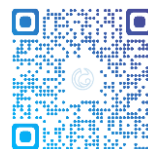
# 1.742

Número de cotistas<sup>2</sup>

# R\$ 73,60

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

Para receber todas as informações relativas ao fundo, [clique aqui](#) ou leia o QR Code ao lado e inscreva-se no mailing.



1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - Na data de fechamento do mês de referência deste relatório;

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

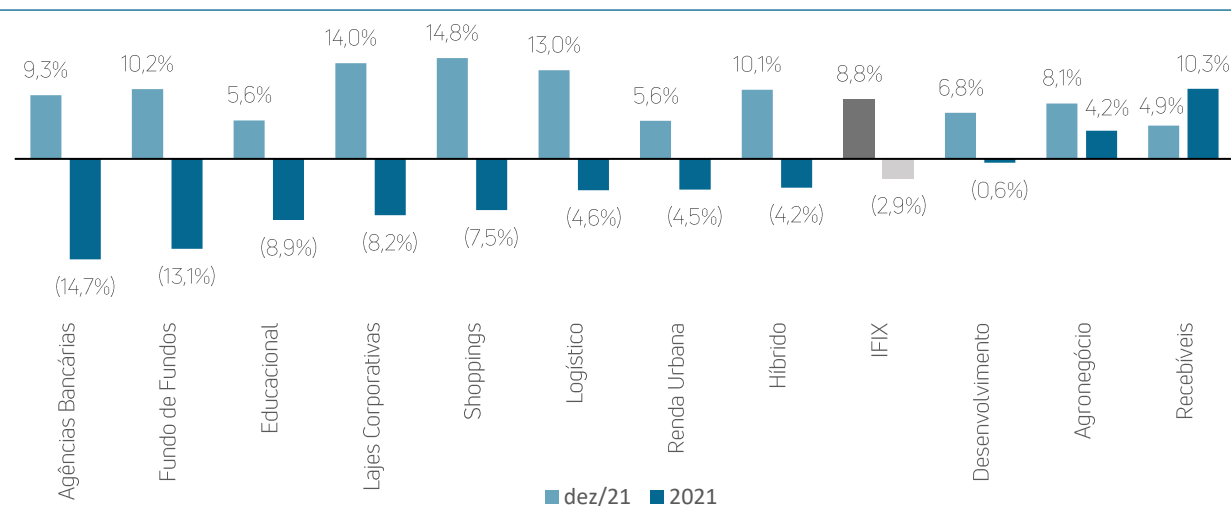
## Palavra do Gestor

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 esta 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 na B3.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 28/01/2022, considerando que o valor de mercado do fundo encontra-se com um desconto relevante em relação ao valor patrimonial do Fundo, apesar de o GCFF apresentar a melhor performance dentre os FOFs comparáveis no ano de 2021 e desde o seu início, a Gestora decidiu proceder, durante os próximos 6 meses a partir da competência janeiro de 2022, com a amortização parcial de até R\$ 6,00 por cota do seu patrimônio. Os investidores que reinvestirem os recursos recebidos por meio da amortização em cotas do próprio GCFF11 adquirindo cotas no mercado secundário, terão um efeito semelhante à uma recompra de ações, uma vez que o investidor aumentará a sua participação no Fundo. Leia o Fato Relevante na íntegra [clikando aqui](#) e também a reportagem do Valor Econômico que abordou o tema [clikando aqui](#).

No mês de dezembro, o IFIX teve a terceira maior alta mensal na sua história, recuperando parte das perdas no ano. A variação do índice no mês foi positiva em 8,78%, encerrando o ano com queda de 2,28% em 2021 (vs. -11,93%|Ibovespa). Já o retorno total do GCFF no mês foi de 7,60%, fechando o ano com performance positiva de 1,77%, considerando a variação patrimonial e os rendimentos distribuídos. Todos os setores do IFIX apresentaram performance positiva no mês, sendo o destaque para os setores de ativos físicos, chamados popularmente de fundos de tijolo, que tiveram retorno positivos de 14,8% (shoppings), 14,0% (lajes corporativas), 13,0% (ativos logísticos e industriais). O setor de recebíveis, principal alocação da carteira investida do Fundo, teve um retorno de apenas 4,9% em dezembro, por ser o setor melhor precificado do IFIX, porém foi o destaque positivo de 2021 com retorno de 10,3% conforme gráfico abaixo:

### Retorno Setorial<sup>1</sup> do IFIX



1 - Divisão setorial feita pela GalapagosCapital

## Retrospectiva de 2021

Em 2021 distribuímos um total de **R\$ 9,372/cota**, uma média de R\$ 0,78/cota o que representa uma rentabilidade de **214% do CDI** para o mesmo período. Apesar da queda do IFIX, **o retorno total do Fundo foi de +1,77%**, se considerados a variação patrimonial mais os rendimentos distribuídos, **um alpha de 4,4%** sobre o índice e a melhor performance entre todos os Fundo de Fundos comparáveis, conforme detalhado na página 5.

Conforme tabela apresentada na próxima página, o GCFF foi o Fundo de Fundos que mais distribuiu rendimentos em 2021. Este resultado foi alcançado por meio de um trabalho intenso de acompanhamento de mercado, leitura do ciclo inflacionário e de juros, discussões dos cenários nos comitês de investimento e conhecimento imobiliário da Gestão. No entanto, a cota no secundário não acompanhou os resultados do Fundo, fechando o ano com um desconto relevante em relação ao patrimônio do Fundo, movimento este que não foi exclusivo do GCFF, conforme gráfico apresentado na página anterior, o setor de Fundo de Fundos apresentou a segunda pior performance dentre os setores que compõe o IFIX.

Realizando uma avaliação dos resultado de 2021, tivemos grande êxito na migração da exposição da carteira para Fundos de CRI, devido ao ciclo de alta na inflação e, posteriormente, nas taxas de juros do mercado, o que proporcionou ao Fundo um aumento na média de receitas com rendimentos, alcançando R\$ 0,745/cota no segundo semestre de 2021. Por outro lado, a posição no setor de logística ainda não entregou os resultados projetados, porém o mercado está atingindo os mínimos de vacância histórica, o que deve se refletir em correções nos preços de aluguéis, potencializando o retorno dessa categoria.

O Fundo também cresceu em número de investidores, em 2021 tivemos um aumento de mais de 50% em nossa base. Em relação ao *trading*, continuamos bem ativos e movimentamos uma média de 40,7% do patrimônio do Fundo por mês, sendo um dos FOFs mais ativos da Indústria. Acreditamos que essa característica tem sido um diferencial em termos de performance, possibilitando a obtenção de bons resultados e mantendo o nível de risco da carteira controlado.

Em relação à indústria de fundos imobiliários, apesar do ano negativo em termos de retorno, a Indústria cresceu significativamente, com a chegada de 370 mil novos investidores, um aumento de 32%. Os fundos listados passaram de 311 fundos para 399 (+28%), volume médio diário de negociações passou R\$ 217 milhões para R\$ 269 milhões (+24%), e tivemos 65 registros de Oferta ICVM 400 com volume de R\$ 21,5 bilhões de reais, volume superado apenas pelo ano de 2020.

O relevante crescimento da Indústria e a elevação do rendimento médio distribuído do IFIX desde o início da pandemia corroboram com a consolidação dos Fundos Imobiliários na carteira dos investidores, provando a sua resiliência e sua capacidade de expansão. Apesar da expressiva alta do IFIX em dezembro, ainda vemos muitas oportunidades, apesar dos desafios em relação ao cenário macroeconômico e político para o ano.

## Desempenho dos Fundos de Fundos em 2021

Dentre os 24 Fundos de Fundos Imobiliários (FOFs) monitorados pela Gestora, o GCFF11 permanece como o FOF que mais distribuiu rendimentos para os seus cotistas em 2021, se considerados os rendimentos distribuídos referentes aos meses de janeiro a dezembro de 2021 e o preço de fechamento das cotas dos Fundos no mês de dezembro.

FoF's	Dividendos Distribuídos em 2021	Valor Patrimonial 20'	Valor Patrimonial 21'	Preço de Mercado (Dez/21)	DY (a.a.)	Desconto Patrimonial	Retorno Absoluto
<b>GCFF11</b>	<b>9,37</b>	<b>99,20</b>	<b>91,37</b>	<b>73,60</b>	<b>12,73%</b>	<b>(19,5%)</b>	<b>1,77%<sup>1</sup></b>
FOF 1	8,57	86,44	79,31	70,00	12,27%	(11,7%)	1,69%
FOF 2	8,79	95,87	88,60	84,01	10,46%	(5,2%)	1,59%
FOF 3	6,17	85,20	79,04	70,71	8,73%	(10,5%)	0,01%
FOF 4	8,85	98,82	89,83	82,50	10,73%	(8,2%)	(0,14%)
FOF 5	6,84	86,88	79,90	71,66	9,55%	(10,3%)	(0,16%)
FOF 6	7,21	94,76	87,34	79,40	9,08%	(9,1%)	(0,23%)
FOF 7	7,80	89,93	81,47	72,25	10,80%	(11,3%)	(0,73%)
FOF 8	6,38	99,00	91,66	75,84	8,41%	(17,3%)	(0,97%)
FOF 9	5,27	94,84	88,50	67,73	7,78%	(23,5%)	(1,13%)
FOF 10	7,60	95,33	86,47	74,95	10,14%	(13,3%)	(1,32%)
FOF 11	8,17	114,60	104,76	90,00	9,08%	(14,1%)	(1,45%)
FOF 12	7,46	102,49	92,96	76,50	9,75%	(17,7%)	(2,03%)
FOF 13	6,66	97,73	88,69	78,30	8,51%	(11,7%)	(2,44%)
FOF 14	6,10	97,12	88,17	68,24	8,94%	(22,6%)	(2,94%)
FOF 15	7,68	117,52	106,15	85,97	8,93%	(19,0%)	(3,14%)
FOF 16	6,86	89,32	78,81	68,00	10,09%	(13,7%)	(4,08%)
FOF 17	7,06	99,01	86,76	82,00	8,61%	(5,5%)	(5,24%)
FOF 18	5,65	77,55	67,54	57,03	9,91%	(15,6%)	(5,62%)
FOF 19	6,98	109,58	95,77	77,60	8,99%	(19,0%)	(6,23%)
FOF 20	5,61	88,94	76,40	59,76	9,39%	(21,8%)	(7,78%)
FOF 21	7,59	108,13	91,16	76,00	9,99%	(16,6%)	(8,67%)
FOF 22	0,70	10,41	8,64	7,71	9,08%	(10,7%)	(10,34%)
FOF 23	5,15	109,47	92,40	73,90	6,97%	(20,0%)	(10,89%)

## Resultado Mensal

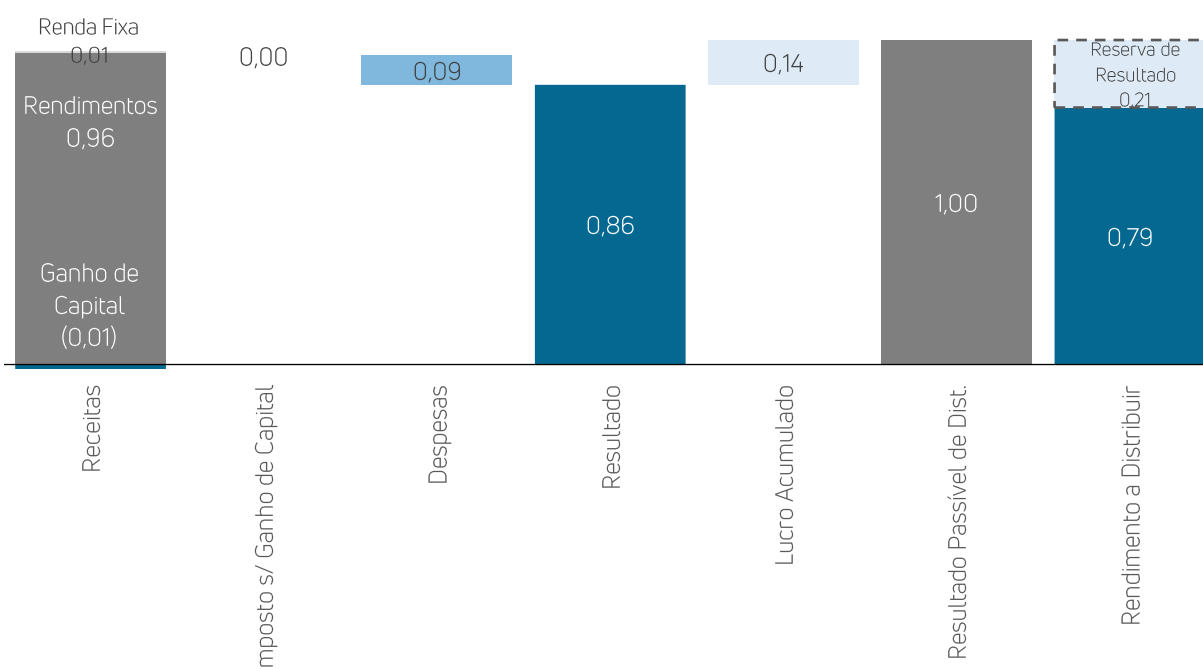
No dia 13/01 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> no valor de R\$ 0,792 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,9%, considerando o preço das cotas no mercado secundário na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,86/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,14/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva, o valor de R\$ 0,21/cota<sup>2</sup>.

O Fundo não teve apuração de taxa de performance no 2º semestre de 2021 apesar da performance bem superior ao *benchmark*, pois não superou a linha d'água da última cobrança realizada 1º semestre de 2021.

Encerramos o mês com 1,9% do patrimônio líquido do Fundo em caixa, a carteira está alocada em 43 ativos e movimentamos cerca de R\$ 6,5 milhões de reais, sendo R\$ 3,3 milhões em compras e R\$ 3,2 milhões em vendas. As principais movimentações foram, a integralização via oferta ICVM 476 do FII IRDM11, compra no mercado secundário de CVB111, VGIP11 e HSAF11, alienação parcial com ganho de capital de KNIP11, CVB111 e MCCI11.

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 analisando 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\$ 1,17/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;

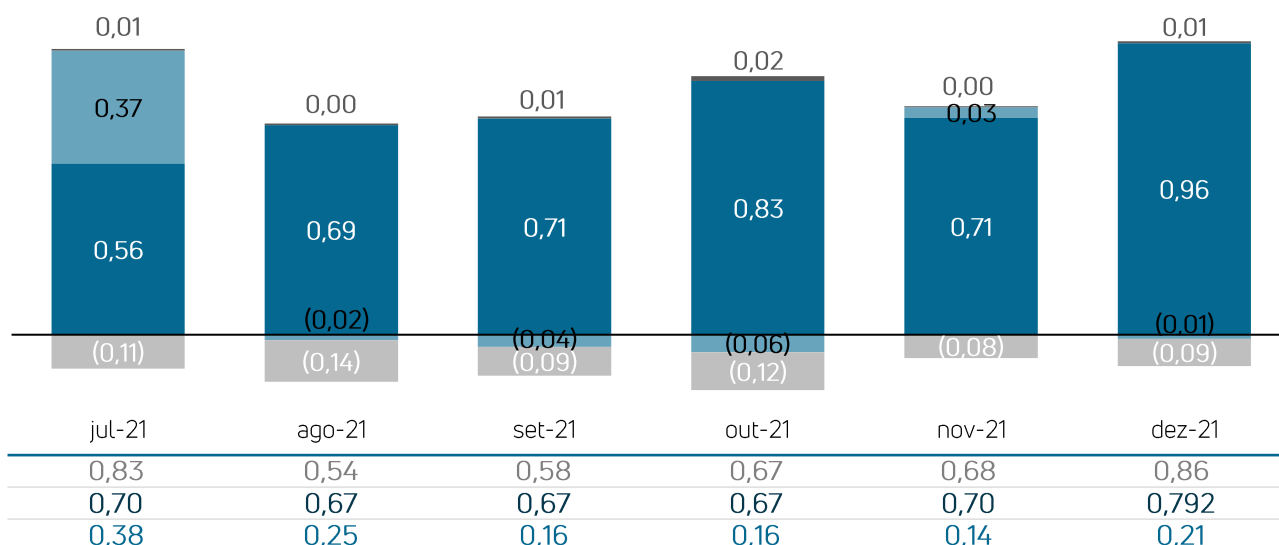
2 - A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em conformidade com a norma vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

## Resultado Financeiro - Caixa

DRE Caixa	set-21	out-21	nov-21	dez-21	2021
<b>Receitas</b>	<b>229.957</b>	<b>268.281</b>	<b>254.700</b>	<b>322.133</b>	<b>3.972.811</b>
Rendimentos - FII	240.921	282.612	241.698	324.926	2.695.777
Ganhos de Capital Liq. <sup>1</sup> - FII	(13.372)	(19.750)	11.686	(4.723)	1.253.084
Renda Fixa	2.408	5.419	1.316	1.929	23.949
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(32.067)</b>	<b>(41.759)</b>	<b>(26.109)</b>	<b>(30.299)</b>	<b>(732.230)</b>
Taxa de Gestão	(10.586)	(9.789)	(9.332)	(8.529)	(154.242)
Taxa de Administração <sup>2</sup>	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(218.575)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(302.040)
Taxas Regulatórias <sup>3</sup>	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(23.144)
Auditoria	-	(10.500)	-	-	(21.000)
Outros <sup>4</sup>	(956)	(944)	3.749	(1.245)	(13.230)
<b>Resultado</b>	<b>197.890</b>	<b>226.522</b>	<b>228.591</b>	<b>291.834</b>	<b>3.240.580</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,67</b>	<b>0,68</b>	<b>0,86</b>	<b>9,57</b>
<b>Rendimento</b>	<b>226.861</b>	<b>226.861</b>	<b>237.019</b>	<b>268.170</b>	<b>3.183.498</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>	<b>0,70</b>	<b>0,792</b>	<b>9,40</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>5</sup></b>	<b>8,0%</b>	<b>8,0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,4%</b>
Reserva de Resultado	0,16	0,16	0,14	0,21	-

### Composição do Rendimento Mensal

■ Rendimentos - FII
 ■ Ganhos de Capital Liq. - FII
 ■ Renda Fixa
 ■ Despesas Operacionais



### 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, custos de aluguel de cotas e ajustes de distribuição;

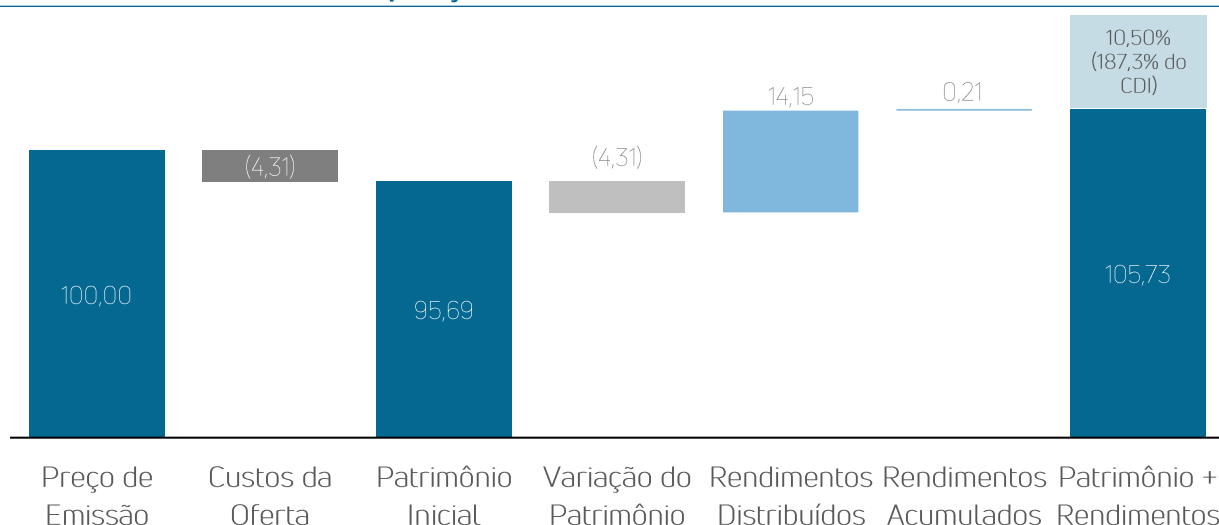
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

## Performance

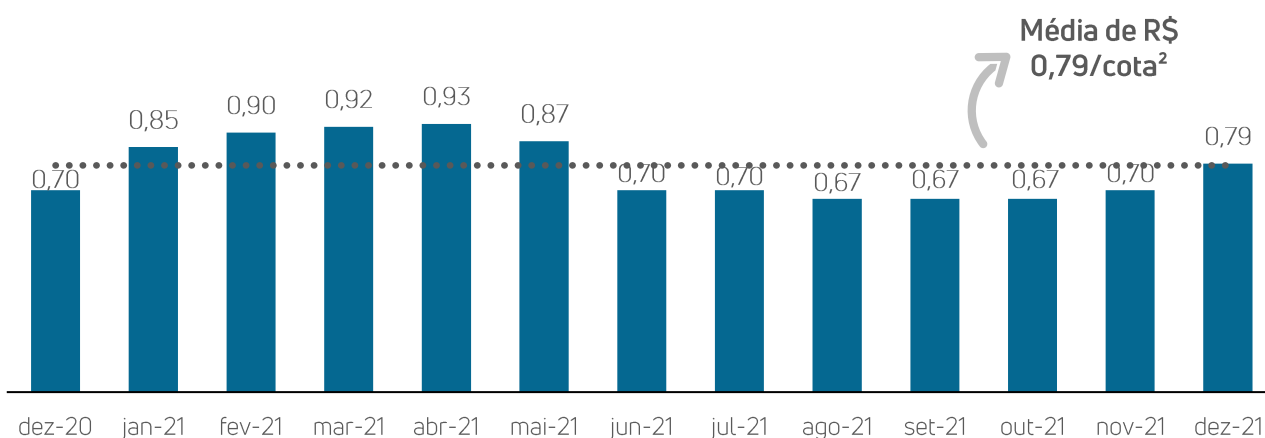
A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **10,50%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **5,60%** e o IFIX apresentou performance de **2,72%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **7,57%** 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



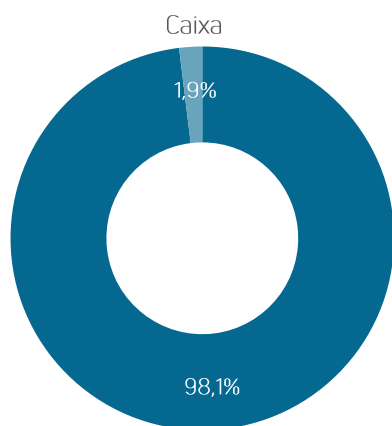
### Histórico de Distribuição de Rendimentos



1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;  
 2 - Não considera o mês de jun/20, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

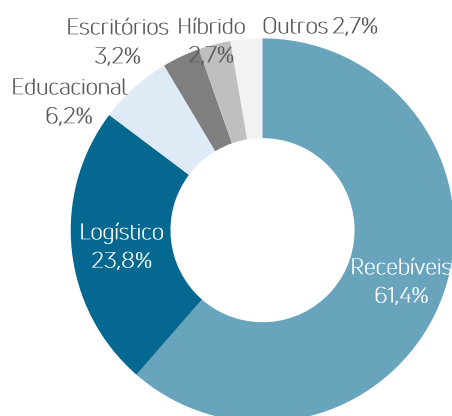
## Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo<sup>1</sup>



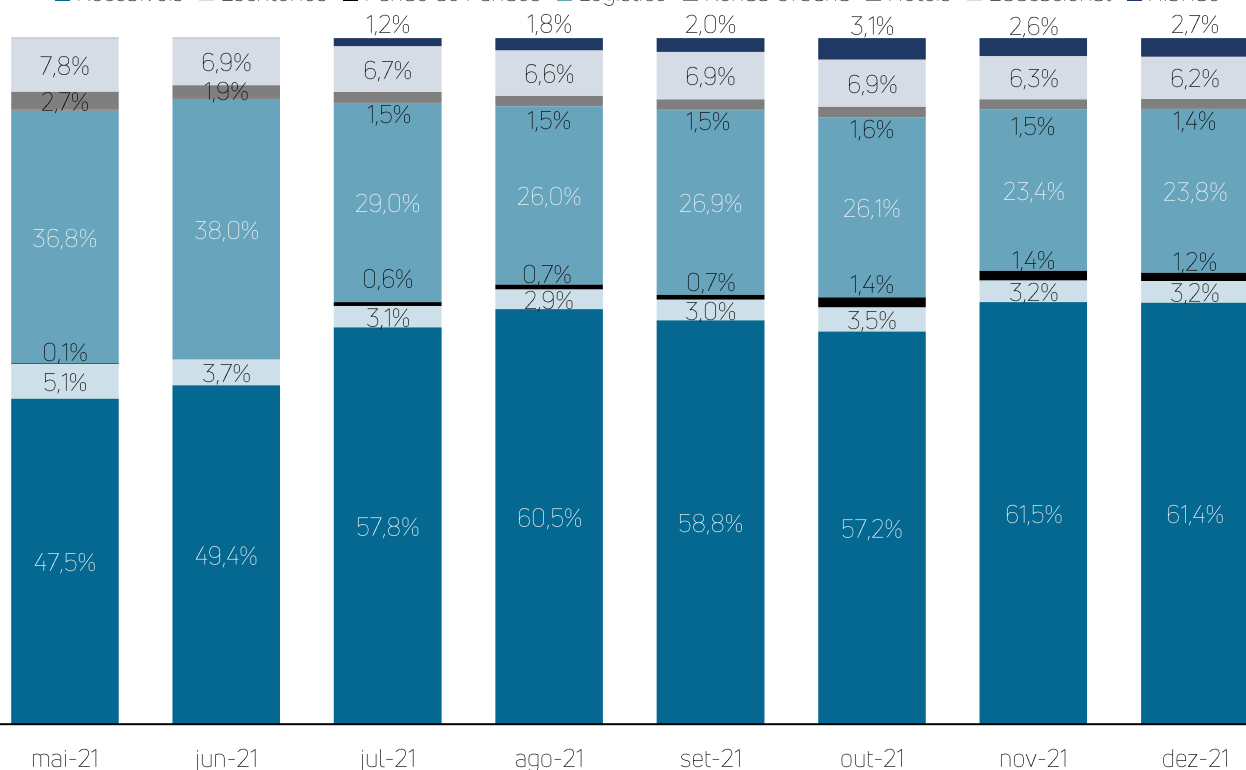
Fundos Imobiliários

Exposição por Segmento



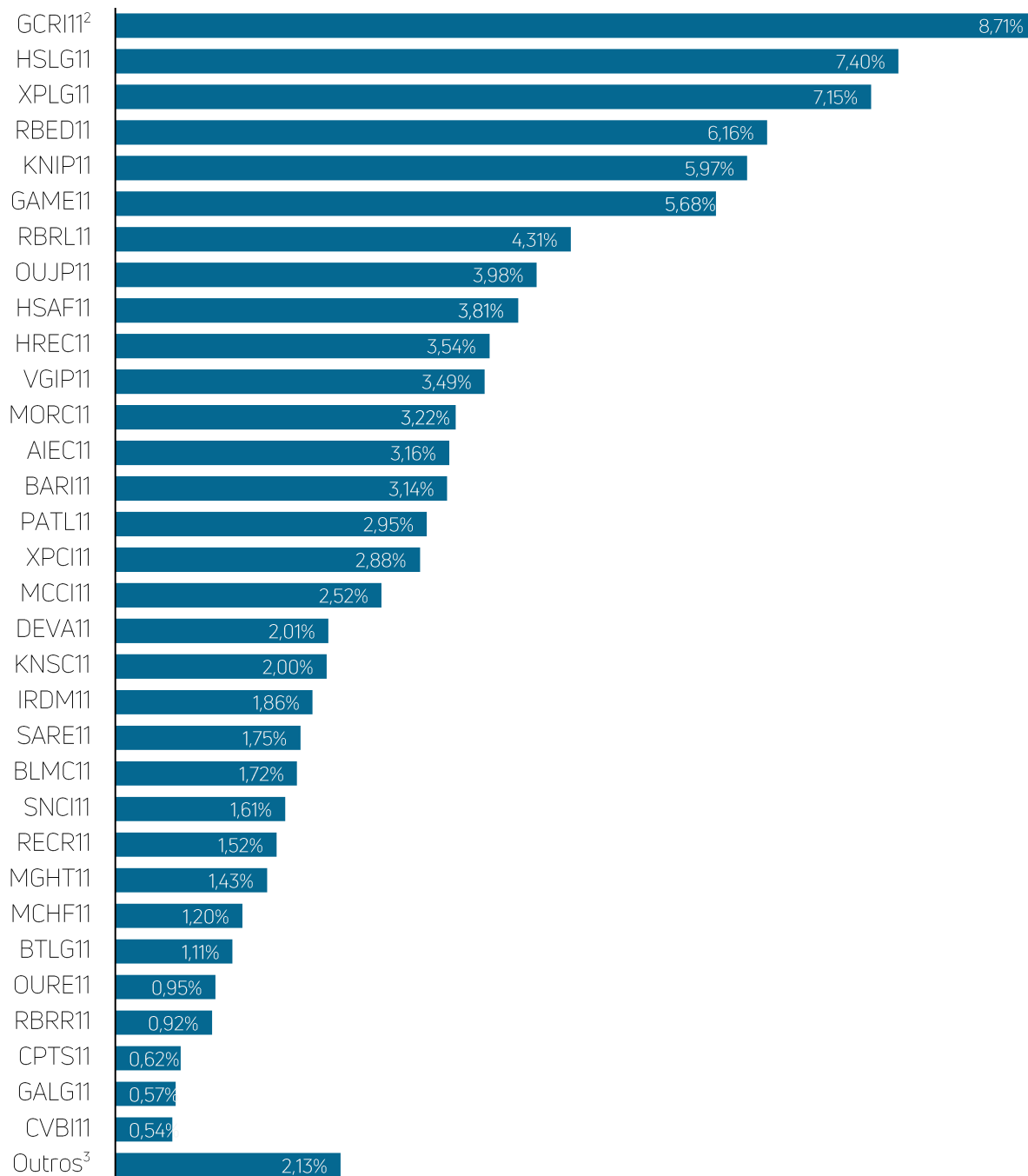
## Exposição Histórica por Setor

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



## Carteira do Fundo

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



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

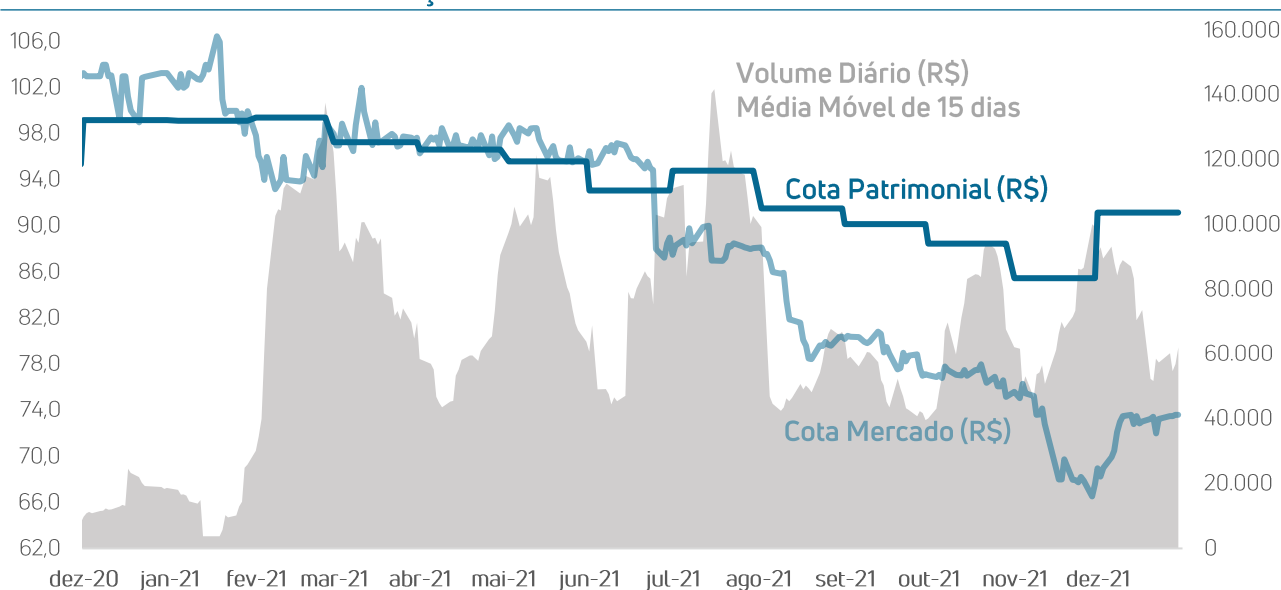
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

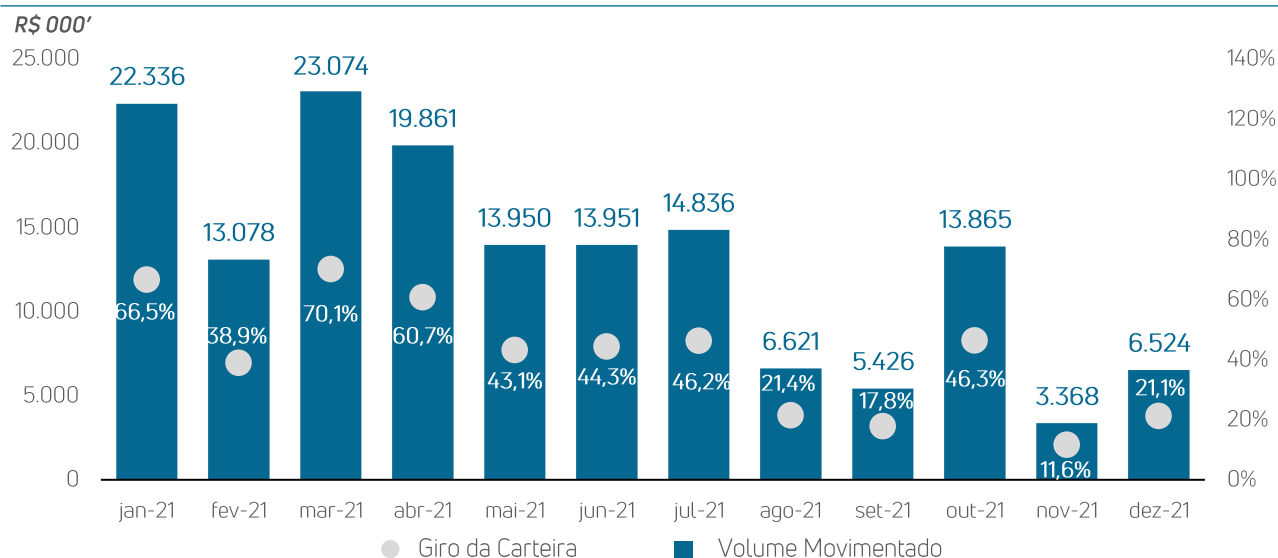
## Negociações e Liquidez na B3

Negociações	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Volume Negociado (R\$)	2.047.467	1.240.725	888.696	1.558.290	1.732.939	1.331.290
Volume Médio Diário (R\$)	97.498	56.397	42.319	77.914	86.647	57.882
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	6,5%	4,5%	3,3%	6,0%	7,3%	5,5%

### Cotações Históricas e Volume GCFF11



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



## Galapagos nas Redes

### Lives

- **08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)**  
[https://youtu.be/lqYJut\\_eRn0](https://youtu.be/lqYJut_eRn0)
- **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=juYA-ul-n28&ab\\_channel=GenialInvestimentos](https://www.youtube.com/watch?v=juYA-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](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](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/C01MaF6Faz5/>
- **03/05/2021 – Live com Daniel Caldeira (Mogno Capital & Canal FIIs)**  
[https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab\\_channel=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](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=ibKlIaxmh0E&ab\\_channel=FelipeRibeiro](https://www.youtube.com/watch?v=ibKlIaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro)
- **25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter**  
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBvpoPyBIA&feature=youtu.be>
- **14/01/2021 – Live com Marcos Correa (Ticker 11)**  
<https://www.youtube.com/watch?v=WYr7RzXuxLE>

### Reportagens

- **09/11/2021 – “IFIX recua à espera de decisão sobre PEC dos Precatórios”**  
<https://mercadonews.com.br/2021/11/09/ifix-recua-a-espera-de-decisao-sobre-pec-dos-precatorios/>
- **14/09/2021 – “IFIX sobe com perspectiva de alta da Selic em linha com as projeções”**  
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-sobe-com-perspectiva-de-alta-da-selic-em-linha-com-as-projecoes-916664>
- **31/08/2021 – “IFIX tem leve queda em meio à cautela na semana anterior ao Copom”**  
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-tem-leve-queda-em-meio-a-cautela-na-semana-anterior-ao-copom-897380>
- **22/08/2021 – “Bolsas e fundos imobiliários pagam o pato do risco fiscal”**  
<https://6minutos.uol.com.br/mercado-e-dolar/bolsas-e-fundos-imobiliarios-pagam-o-pato-do-risco-fiscal-saiba-o-que-vem-por-ai/>
- **17/08/2021 – “IFIX opera em queda de olho na votação da reforma do IR e na inflação”**  
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-opera-em-queda-de-olho-na-votacao-da-reforma-do-ir-e-na-inflacao-906283>

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/>

Contato RI BTG Pactual: [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.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.

