



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Fevereiro 2022

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\$ 30.050.793,25

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 88,75

R\$ 0,75

Rendimento por cota distribuído em março/22 referente ao resultado do mês de fevereiro/22

11,7%

Dividend yield³

2.008

Número de cotistas²

R\$ 76,99

Preço de mercado das cotas do Fundo²

[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.

No dia 14/03 foi anunciada a distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro no valor de R\$ 0,75 por cota, resultando em um *dividend yield* de 11,7% a.a, considerando o preço de fechamento do mês de R\$ 76,99. Adicionalmente, o Fundo também anunciou a amortização parcial no valor de R\$ 0,50 por cota, em conformidade com o [Fato Relevante](#) divulgado no dia 28/01/22. O preço de mercado do GCFF permanece com desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial, o que reforça a estratégia de reinvestimento dos valores amortizados nas próprias cotas do Fundo.

Em fevereiro, o IFIX apresentou movimento contrário ao Ibovespa, com variação de -1,3% versus +0,89% do Ibovespa. O GCFF apresentou performance negativa de 0,7% considerando a variação patrimonial, o valor amortizado e os rendimentos distribuídos no mês. Vale citar que o movimento positivo da bolsa é justificado pela grande entrada de capital estrangeiro, que até o final do mês atingiu o valor de R\$ 62,62 bilhões de reais, sendo R\$ 30,13 bilhões apenas em fevereiro, enquanto a performance do IFIX segue pressionada pelo aumento das taxas de juros do mercado, o que tem impactado também a sua liquidez, com o volume médio diário de negociação atingindo R\$ 238 milhões em 2022, queda de 12% em relação à média de 2021. Apesar disto, o número de investidores em fundos imobiliários continua crescendo, se aproximando de 1,6 milhão de investidores, de acordo com a B3, alta de 3,5% no ano e de 27,3% em 12 meses.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, seguida pelas severas sanções impostas à Rússia pelo Ocidente, trouxe uma nova pressão sobre a inflação, que já tinha apresentando índices elevados nos últimos períodos. Desta forma, a gestão acredita que os recebíveis imobiliários, setor que concentra mais de 60% da carteira do GCFF, permanece como a melhor opção de alocação para o curto prazo, pela sua característica de repasse de inflação, para fundos com maior concentração em operações corrigidas pelo IPCA, e pelo benefício do aumento das taxas de juros, para fundos com operações indexadas ao CDI.

Essa característica da carteira do GCFF pode ser observada no aumento das receitas recorrentes do Fundo (receitas com rendimentos de FIIs), que apresentou média de R\$ 0,91 por cota nos últimos 3 meses, comparado com R\$ 0,75 por cota nos 3 meses anteriores.

Resultado Mensal

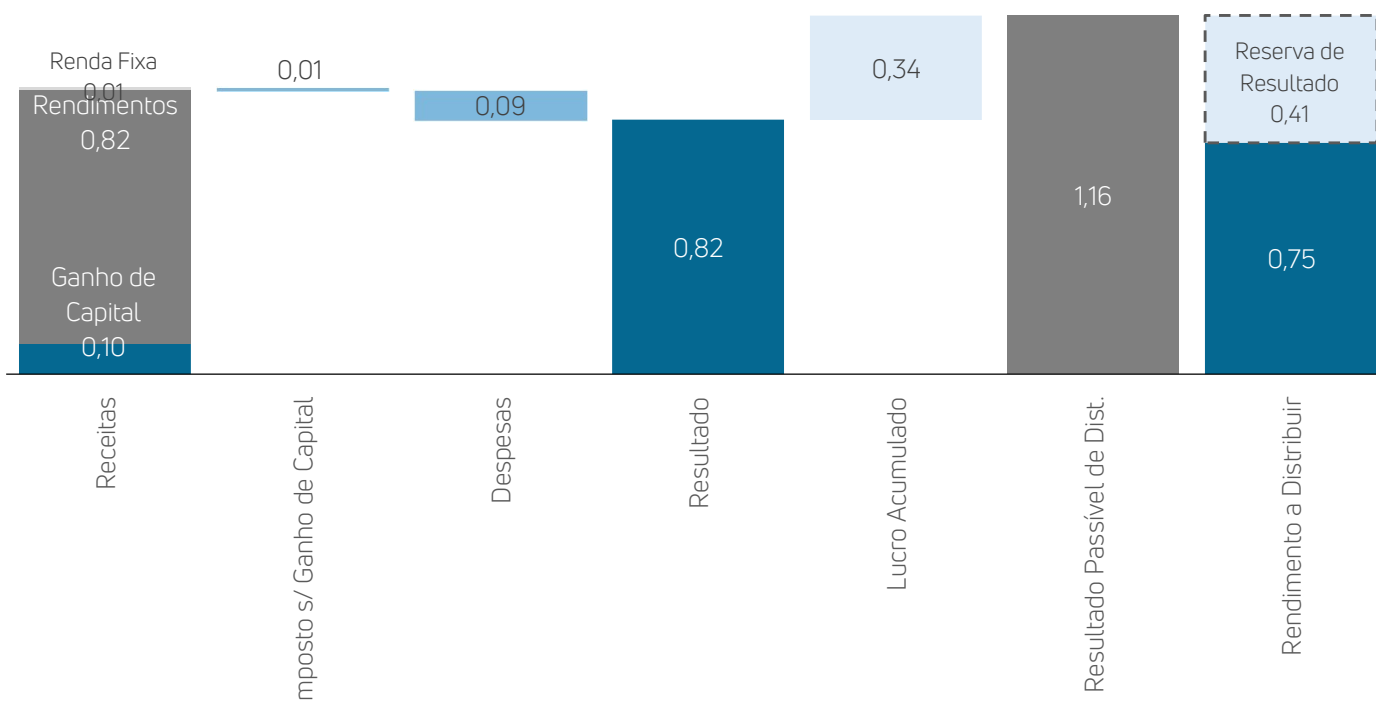
No dia 14/03 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,75 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,7%, considerando o preço das cotas no mercado secundário na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,82/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,34/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva, o valor de R\$ 0,41/cota².

Ao final do mês, o Fundo possuía uma provisão de taxa de performance de R\$ 0,25/cota, porém o Gestor esclarece que renunciará de forma voluntária qualquer performance que o Fundo venha a ter no primeiro semestre de 2022.

A carteira está alocada em 40 ativos e movimentamos cerca de R\$ 2,8 milhões de reais, sendo R\$ 531 mil em compras e R\$ 2,3 milhões em vendas. As principais movimentações foram, compra no mercado secundário de XPSF11, CVBI11 e XPCI11, alienação parcial com ganho de capital de SNCI11, MCHF11, RECR11 e IRDM11.

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\$ 1,18/cota.

Composição do Resultado Mensal



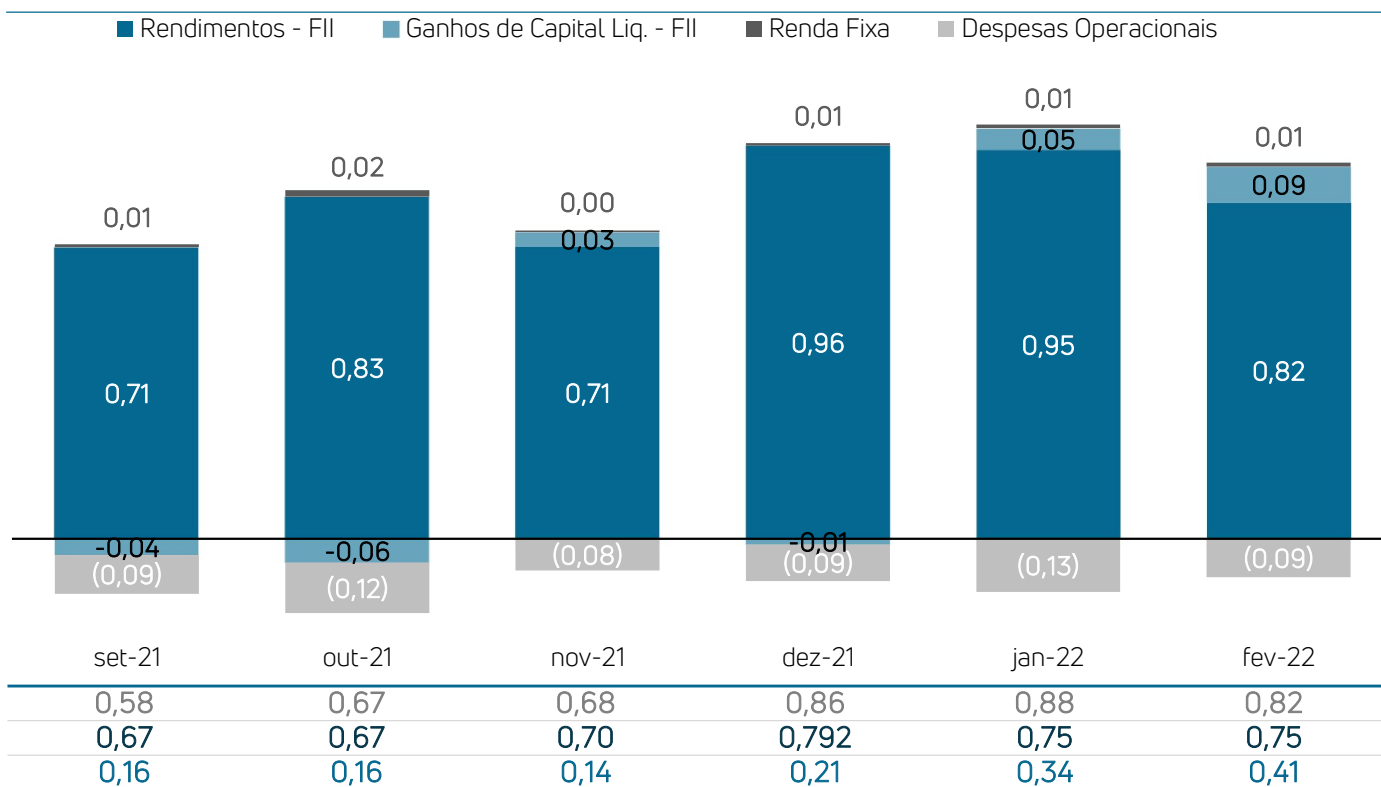
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	2022
Receitas	254.700	322.133	342.160	310.773	652.933
Rendimentos - FII	241.698	324.926	321.220	277.931	599.151
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	11.686	(4.723)	18.175	29.649	47.823
Renda Fixa	1.316	1.929	2.765	3.194	5.959
Despesas Operacionais	(26.109)	(30.299)	(43.832)	(31.737)	(75.569)
Taxa de Gestão	(9.332)	(8.529)	(10.147)	(10.087)	(20.234)
Taxa de Administração ²	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(37.450)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	-	(1.891)	(1.891)
Auditoria	-	-	(14.000)	-	(14.000)
Outros ⁴	3.749	(1.245)	(960)	(1.034)	(1.994)
Resultado	228.591	291.834	298.328	279.036	577.364
Resultado/Cota	0,68	0,86	0,88	0,82	1,71
Rendimento	237.019	268.170	253.949	253.949	507.897
Rendimento/Cota	0,70	0,792	0,75	0,75	1,50
Dividend Yield (% a.a.)⁵	8,4%	9,5%	9,0%	9,0%	9,0%
Reserva de Resultado	0,14	0,21	0,34	0,41	-

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, custos de aluguel de cotas e ajustes de distribuição;

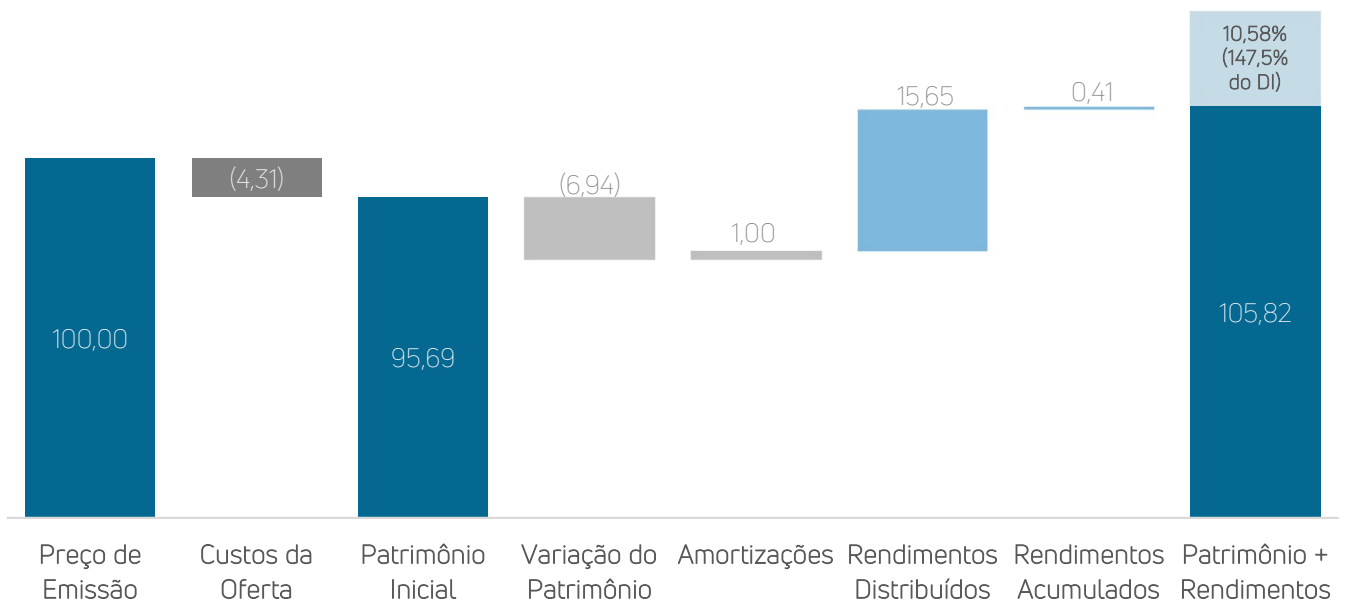
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

Performance

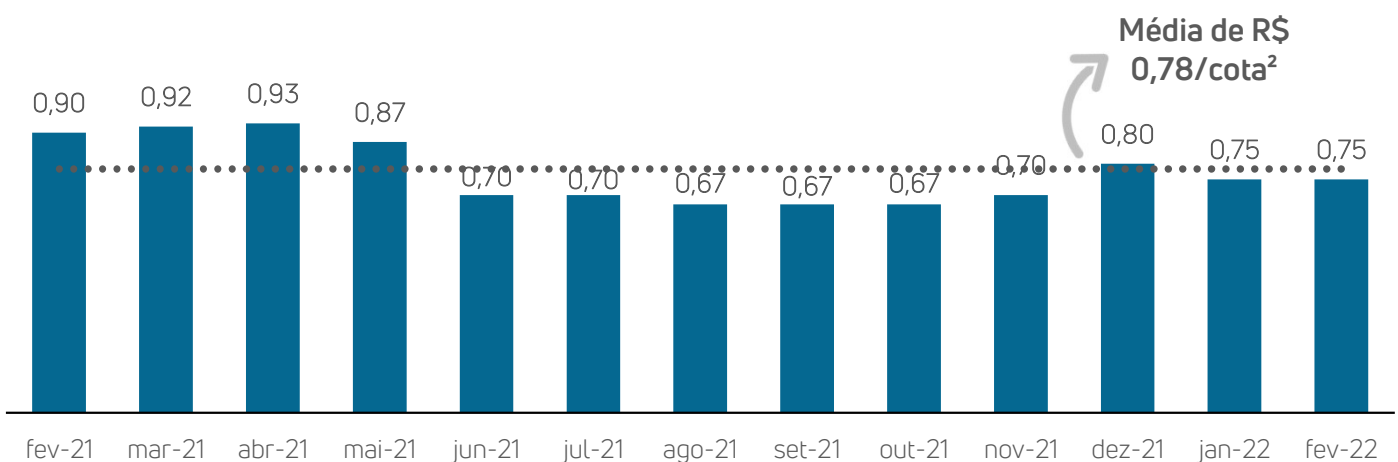
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **10,58%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **7,18%** e o IFIX apresentou performance de **-0,13%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **10,72%** 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



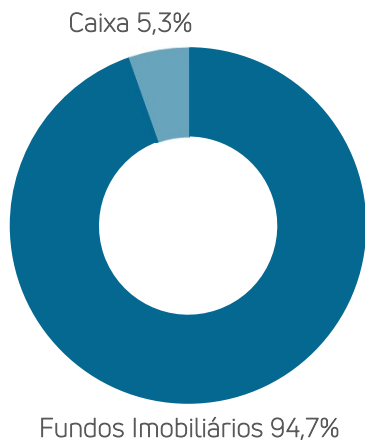
Histórico de Distribuição de Rendimentos



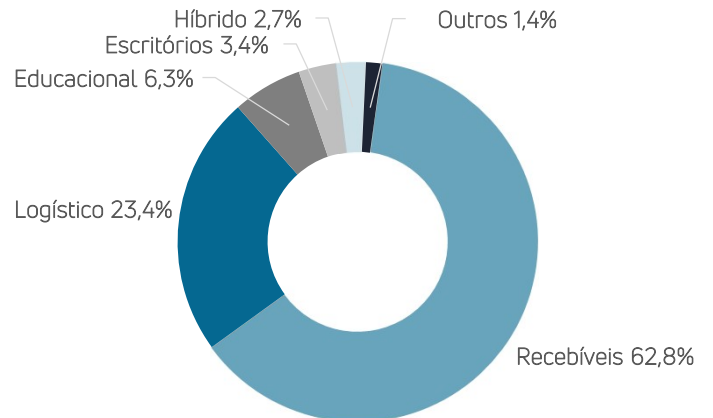
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de jun/20, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo¹

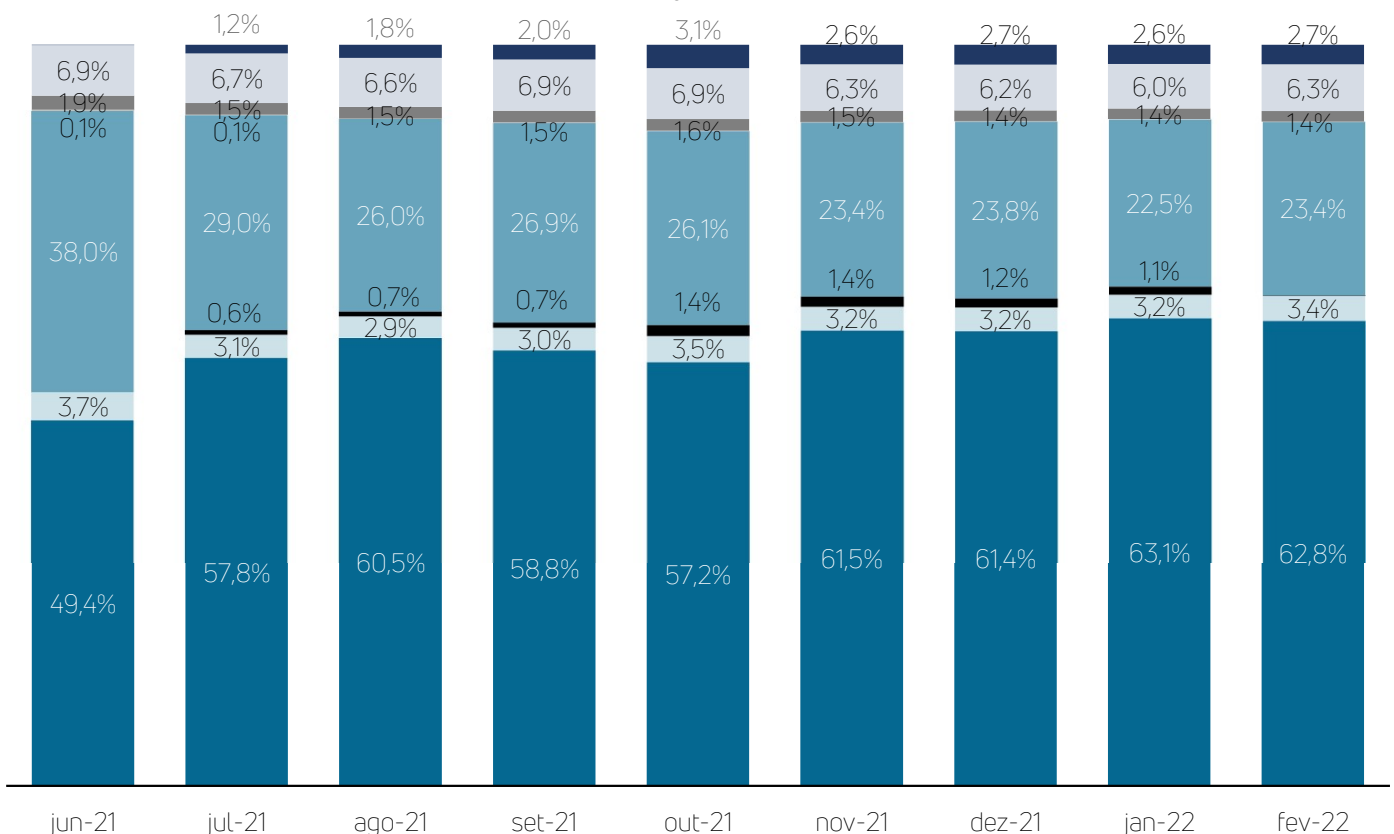


Exposição por Segmento



Exposição Histórica por Setor

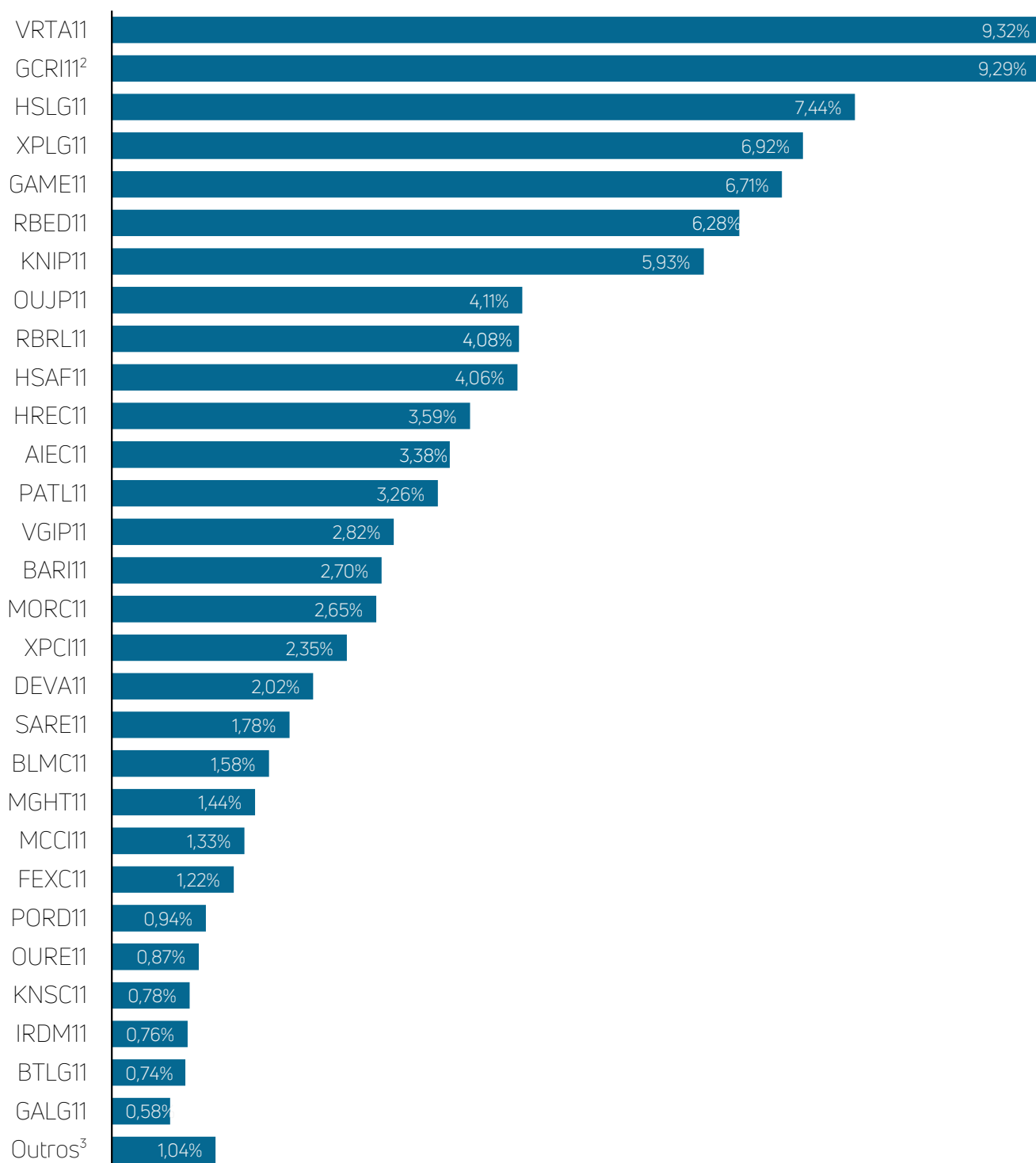
Recebíveis Escritórios Fundo de Fundos Logístico Renda Urbana Hotéis Educacional Híbrido



1- Composição em percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório;

Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



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

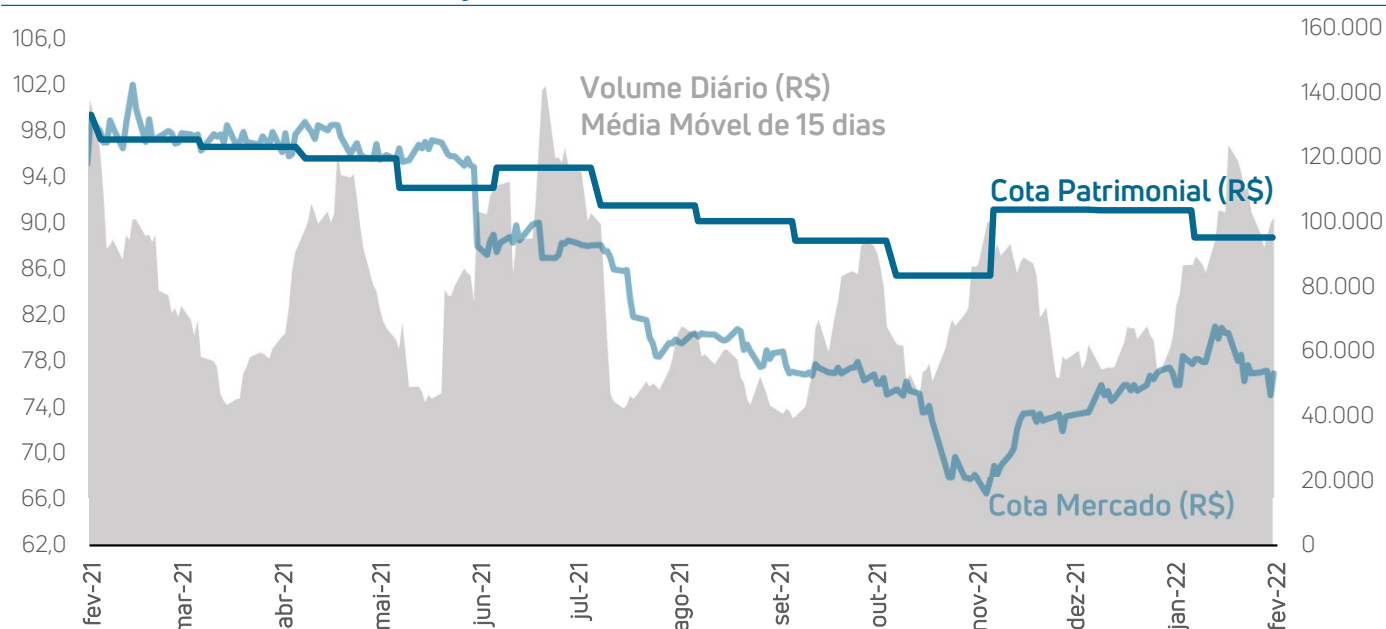
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

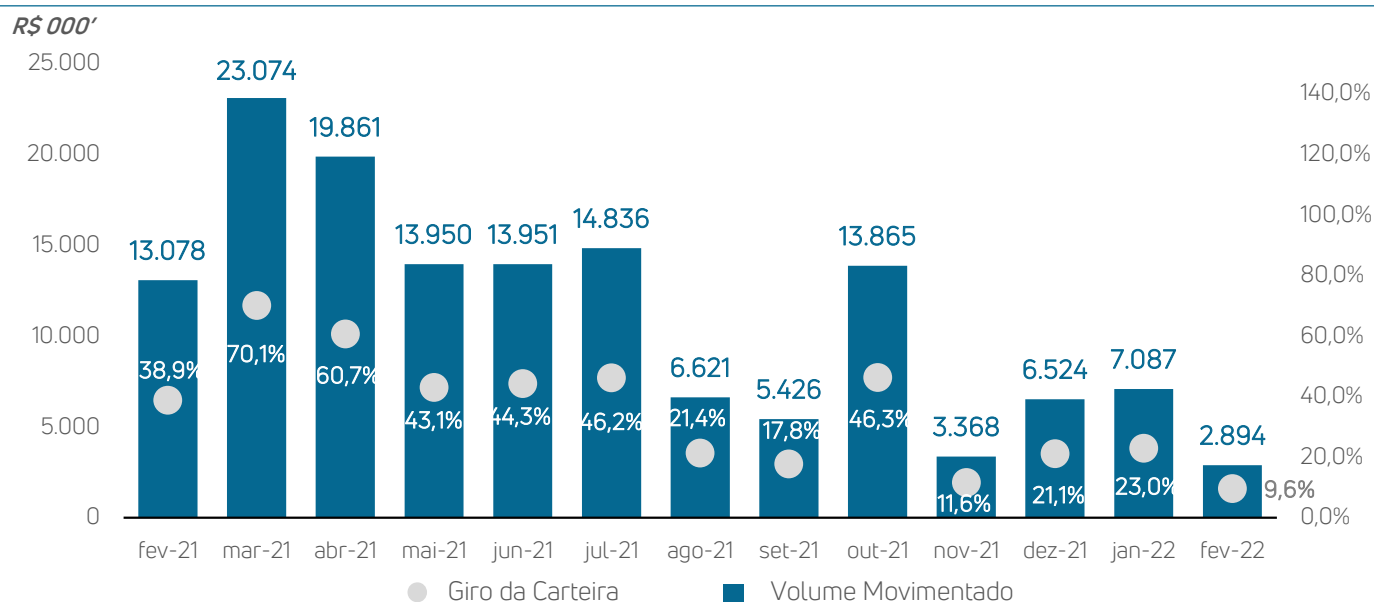
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22
Volume Negociado (R\$)	888.696	1.558.290	1.732.939	1.331.290	1.584.738	1.718.347
Volume Médio Diário (R\$)	42.319	77.914	86.647	57.882	75.464	90.439
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	3,3%	6,0%	7,3%	5,5%	6,1%	6,4%

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
- **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
- **08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)**
https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzZtRg&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=8w3aMlXsAl8&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=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.fundoslizados@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.

