



Relatório Mensal

Maio 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 Performance²:

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

Patrimônio Líquido³:

R\$ 29.171.402,16

Patrimônio Líquido por cota³:

R\$ 86,15

R\$ 0,77

Rendimento por cota distribuído em junho/22 referente ao resultado do mês de maio/22

12,8%

Dividend yield³

2.026

Número de cotistas²

R\$ 72,43

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 13/06 foi anunciada a distribuição de rendimentos referente ao mês de maio no valor de R\$ 0,77 por cota, resultando em um *dividend yield* de 12,8% a.a, considerando o preço de fechamento do mês de R\$ 72,43. 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, acima da média dos demais Fundo de Fundos, o que reforça a estratégia de reinvestimento dos valores amortizados nas próprias cotas do Fundo.

A principal notícia do setor no mês de maio foi a decisão unânime do colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no dia 17/05 em relação aos critérios de distribuição de rendimento do FII Maxi Renda (MXRF11). Na decisão, prevaleceu o entendimento que deve ser considerado o lucro caixa para efeitos de apuração dos rendimentos, critério que já é amplamente adotado pela indústria de FIIs, o que eliminou uma insegurança que pairava sobre o mercado nos últimos meses. Após o anúncio, o IFIX apresentou uma sequência positiva de 14 pregões, a mais longa desde Junho de 2020, com uma recuperação de +1,86% nesse período, o que fez o IFIX revertesse a tendência de queda e fechasse o mês de maio em alta de 0,26%.

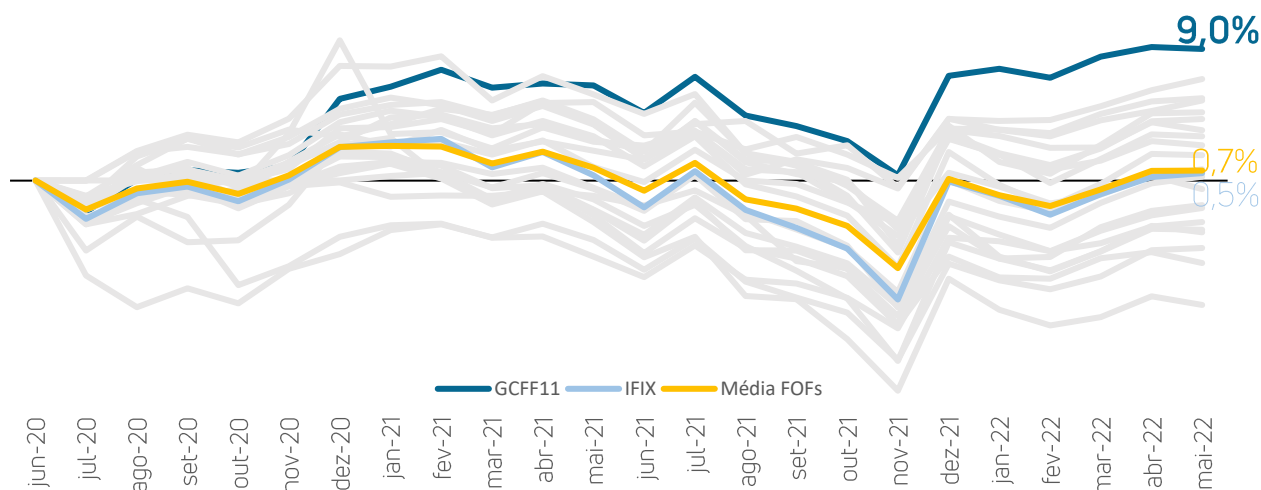
Na reunião de maio o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a Taxa Selic em 1 p.p. seguida de mais um aumento de 0,50% na reunião de junho que elevou a Taxa Selic para o nível de 13,25% a.a. Na ata da reunião de junho, o Copom cita a necessidade de uma taxa de juros terminal acima da utilizada no cenário de referência e a manutenção da taxa em território contracionista por mais tempo. Assim, para a próxima reunião é esperada uma nova elevação de no mínimo 0,25%.

Dessa forma, o cenário permanece desafiador os FIIs no curto prazo, apesar de o mercado apresentar preços de cotas atrativos quando comparados com transações imobiliárias recentes. Com isso, a carteira do GCFF permanece momentaneamente concentrada no setor recebíveis imobiliários, que apresenta maior potencial de remuneração do capital no curto prazo, porém estamos atentos a oportunidades nos demais setores, que podem apresentar retornos maiores no médio prazo.

Desempenho dos Fundos de Fundos

Dentre os Fundos de Fundos Imobiliários (FOFs) monitorados pela Gestora, o GCFF11 foi o Fundo de Fundos com o melhor desempenho desde o seu início (Jun/20), superando com margem relevante o IFIX e a média dos pares no período.

Retorno¹ desde o início vs FOF's (jun20 até mai/22)



| FoF's | Valor Distribuído aos cotistas em 2022 | Valor Patrimonial 21' | Valor Patrimonial (Mai/22) | Preço de Mercado (Mai/22) | DY (a.a.) | Desconto Patrimonial | Retorno Absoluto |
|---------------|--|-----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------|
| FOF 1 | 5,18 | 104,76 | 100,18 | 88,23 | 14,08% | (11,9%) | 0,57% |
| FOF 2 | 4,50 | 88,99 | 85,50 | 81,34 | 13,28% | (4,9%) | 1,14% |
| FOF 3 | 3,53 | 81,47 | 79,02 | 65,55 | 12,92% | (17,0%) | 1,32% |
| FOF 4 | 4,05 | 92,40 | 90,23 | 75,74 | 12,83% | (16,1%) | 2,04% |
| GCFF11 | 6,30² | 91,37 | 86,15 | 72,43 | 12,59% | (15,9%) | 1,77% |
| FOF 5 | 3,87 | 88,69 | 85,38 | 74,00 | 12,55% | (13,3%) | 0,63% |
| FOF 6 | 3,65 | 93,57 | 92,06 | 70,97 | 12,34% | (22,9%) | 2,29% |
| FOF 7 | 0,38 | 8,64 | 8,29 | 7,40 | 12,16% | (10,7%) | 0,28% |
| FOF 8 | 3,50 | 91,16 | 86,50 | 69,13 | 12,15% | (20,1%) | (1,27%) |
| FOF 9 | 3,75 | 88,60 | 87,50 | 75,86 | 11,86% | (13,3%) | 3,00% |
| FOF 10 | 3,20 | 79,99 | 77,78 | 65,06 | 11,80% | (16,4%) | 1,25% |
| FOF 11 | 2,95 | 78,81 | 75,94 | 61,82 | 11,45% | (18,6%) | 0,10% |
| FOF 12 | 2,39 | 67,54 | 64,96 | 51,01 | 11,24% | (21,5%) | (0,28%) |
| FOF 13 | 0,34 | 8,98 | 8,67 | 7,17 | 11,21% | (17,3%) | 0,19% |
| FOF 14 | 3,90 | 93,24 | 90,86 | 83,51 | 11,21% | (8,1%) | 1,64% |
| FOF 15 | 3,29 | 86,47 | 84,15 | 70,54 | 11,19% | (16,2%) | 1,12% |
| FOF 16 | 3,16 | 79,31 | 77,25 | 69,99 | 10,84% | (9,4%) | 1,39% |
| FOF 17 | 0,32 | 9,30 | 8,96 | 7,07 | 10,79% | (21,1%) | (0,23%) |
| FOF 18 | 3,00 | 87,34 | 83,83 | 71,80 | 10,03% | (14,4%) | (0,58%) |
| FOF 19 | 3,32 | 95,77 | 95,25 | 79,68 | 10,00% | (16,3%) | 2,92% |
| FOF 20 | 2,70 | 88,50 | 86,70 | 65,06 | 9,96% | (25,0%) | 1,02% |
| FOF 21 | 2,61 | 88,17 | 84,36 | 62,97 | 9,95% | (25,4%) | (1,37%) |
| FOF 22 | 3,02 | 91,66 | 89,43 | 73,36 | 9,88% | (18,0%) | 0,86% |
| FOF 23 | 3,45 | 106,15 | 104,73 | 84,00 | 9,86% | (19,8%) | 1,91% |
| FOF 24 | 3,00 | 86,76 | 83,30 | 73,25 | 9,83% | (12,1%) | (0,53%) |
| FOF 25 | 2,70 | 79,04 | 78,11 | 66,01 | 9,82% | (15,5%) | 2,24% |
| FOF 26 | 2,50 | 76,40 | 72,28 | 62,51 | 9,60% | (13,5%) | (2,12%) |

1 - Retornos calculados considerando a variação patrimonial de jun/20 a mar/22, somada aos rendimentos gerados no período e as amortizações desembolsadas. Base de comparação: 21 Fundos de Fundos Imobiliários com gestão ativa listados na B3 com distribuição mensal de rendimentos desde o início do GCFF11.

2 - Ajustado pelas amortizações desembolsadas até o final de mar/22.

Resultado Mensal

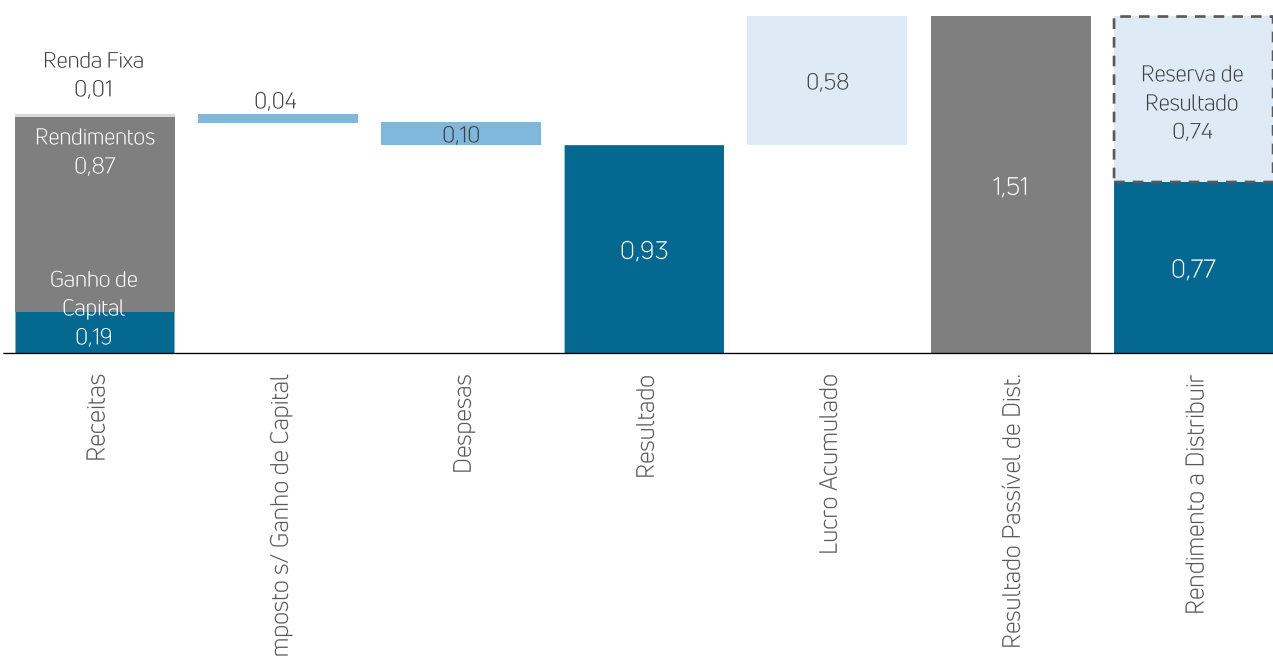
No dia 13/06 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,77 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,8%, considerando o preço das cotas no mercado secundário na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,93/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,58/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva, o valor de R\$ 0,74/cota².

Ao final do mês, o Fundo possuía uma provisão de taxa de performance de R\$ 0,52/cota provisionados no Patrimônio Líquido.

A carteira está alocada em 40 ativos e movimentamos cerca de R\$ 4,3 milhões de reais, sendo R\$ 619 mil em compras e R\$ 3,6 milhões em vendas. As principais movimentações foram, a integralização via oferta ICVM 476 do FII MORC11 e compra de RZAK11 no mercado secundário, alienação parcial com ganho de capital de VRTA11, IRIM11 e KNHY11, e alienação de GCR11 e DEVA11.

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\$ 1,23/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;

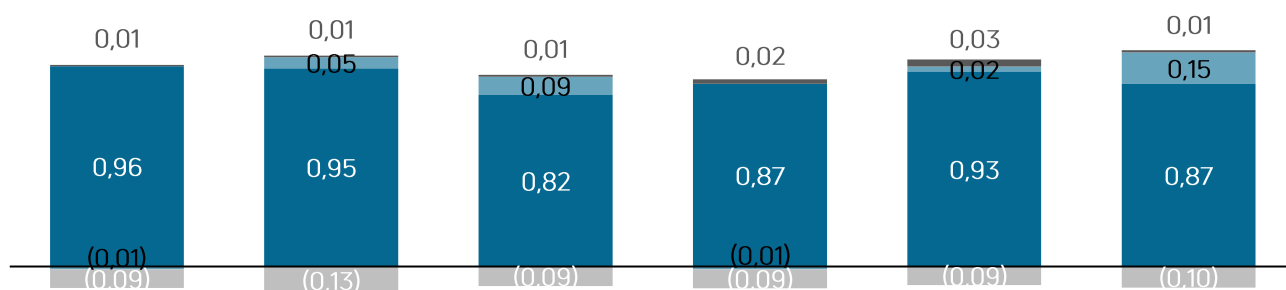
2 - A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em conformidade com a norma vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

Resultado Financeiro - Caixa

| DRE Caixa | mar-22 | abr-22 | mai-22 | 2022 | LTM |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Receitas | 298.660 | 335.447 | 350.765 | 1.637.805 | 3.548.636 |
| Rendimentos - FII | 296.202 | 315.916 | 296.014 | 1.507.283 | 3.191.010 |
| Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII | (4.920) | 8.337 | 50.909 | 102.149 | 311.792 |
| Renda Fixa | 7.377 | 11.195 | 3.842 | 28.373 | 45.834 |
| Despesas Operacionais | (30.129) | (30.177) | (34.452) | (170.327) | (721.828) |
| Taxa de Gestão | (9.429) | (9.462) | (9.798) | (48.923) | (126.929) |
| Taxa de Administração ² | (18.725) | (18.725) | (18.725) | (93.625) | (224.700) |
| Taxa de Performance | - | - | - | - | (302.040) |
| Taxas Regulatórias ³ | (945) | (945) | (4.898) | (8.680) | (21.283) |
| Auditoria | - | - | - | (14.000) | (35.000) |
| Outros ⁴ | (1.029) | (1.045) | (1.031) | (5.099) | (11.876) |
| Resultado | 268.531 | 305.270 | 316.313 | 1.467.478 | 2.826.807 |
| Resultado/Cota | 0,79 | 0,90 | 0,93 | 4,33 | 8,35 |
| Rendimento | 264.106 | 264.106 | 260.720 | 1.286.672 | 2.956.638 |
| Rendimento/Cota | 0,78 | 0,75 | 0,77 | 3,80 | 8,73 |
| Dividend Yield (% a.a.)⁵ | 9,4% | 9,4% | 9,2% | 9,1% | 8,7% |
| Reserva de Resultado | 0,42 | 0,58 | 0,74 | - | - |

Composição do Rendimento Mensal

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



| | dez-21 | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultado | 0,86 | 0,88 | 0,82 | 0,79 | 0,90 | 0,93 |
| Distribuição | 0,79 | 0,75 | 0,75 | 0,78 | 0,75 | 0,77 |
| Lucro Acumulado | 0,21 | 0,34 | 0,41 | 0,42 | 0,58 | 0,74 |

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;

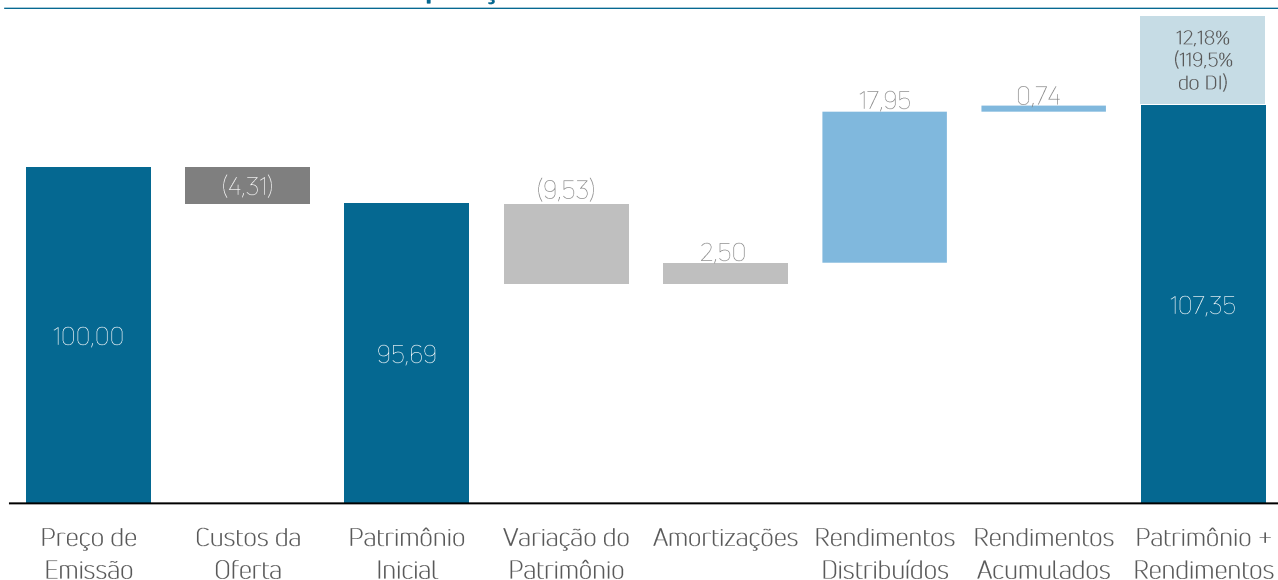
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

Performance

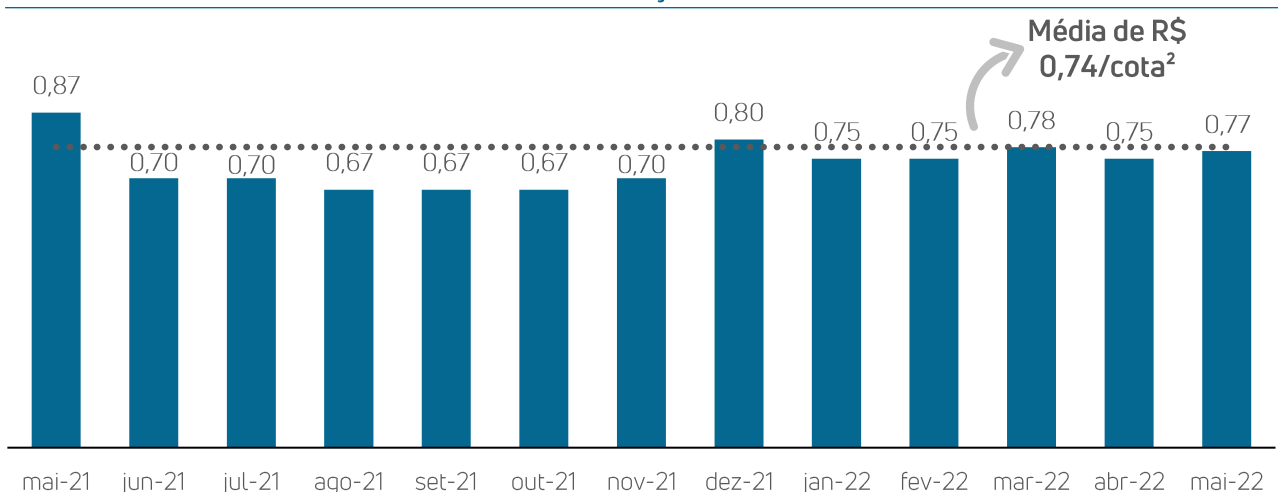
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **12,18%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **10,19%** e o IFIX apresentou performance de **2,76%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **9,43%** 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



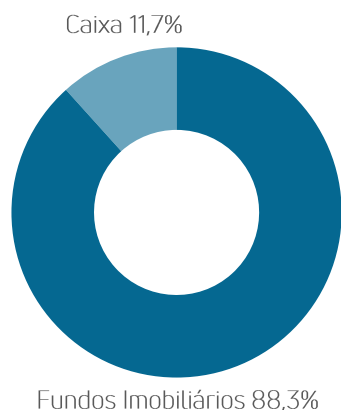
Histórico de Distribuição de Rendimentos



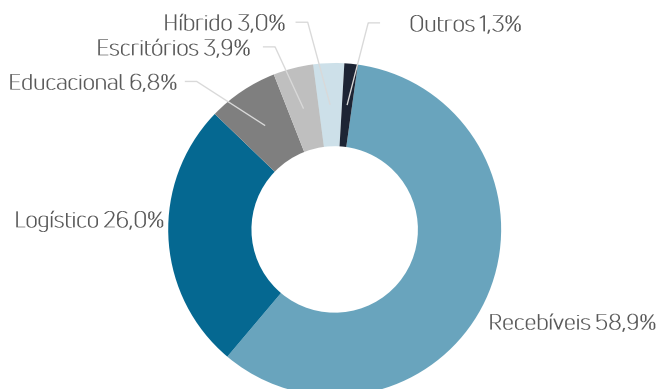
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de jun/20, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

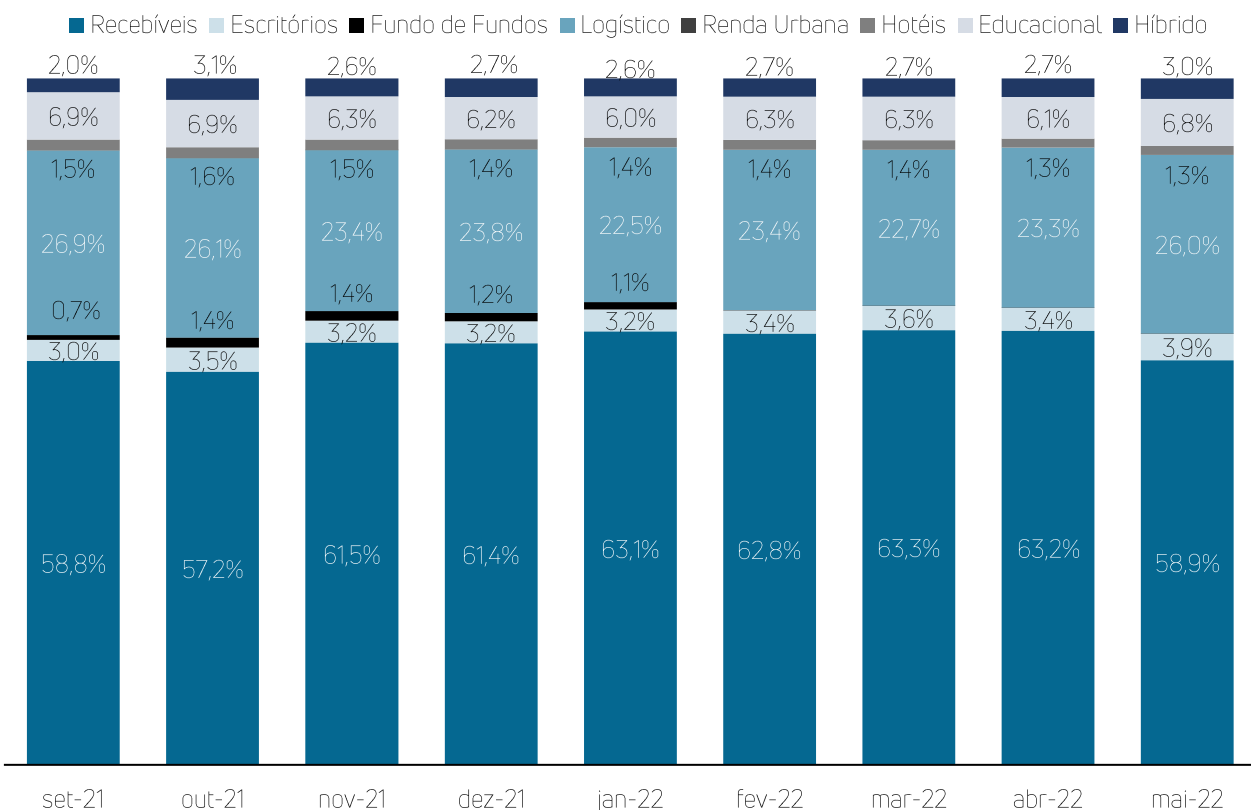
Composição por Classe de Ativo¹



Exposição por Segmento



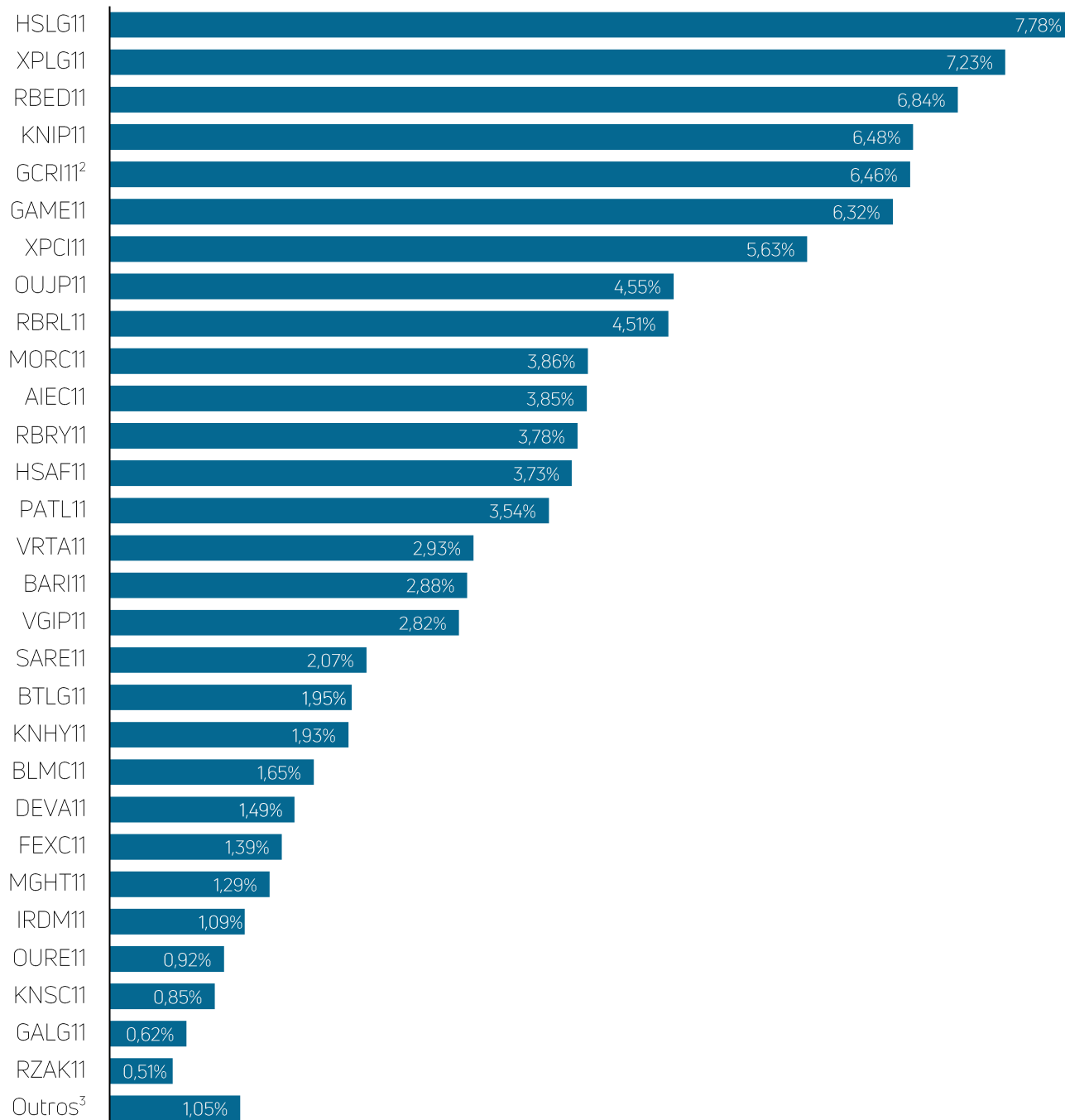
Exposição Histórica por Setor



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

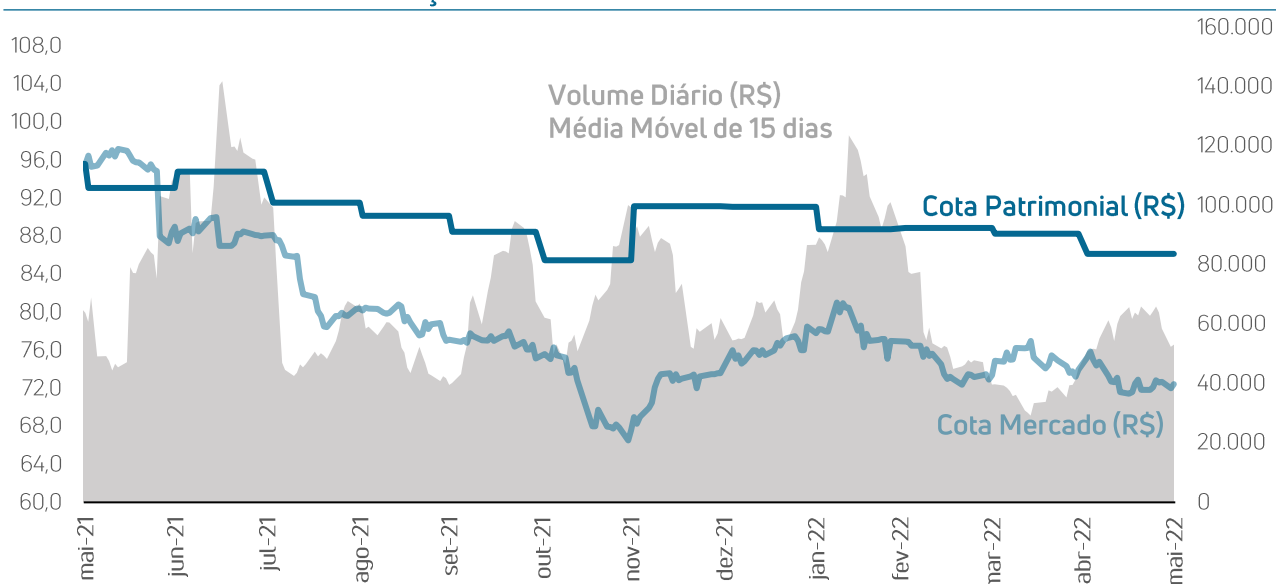
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

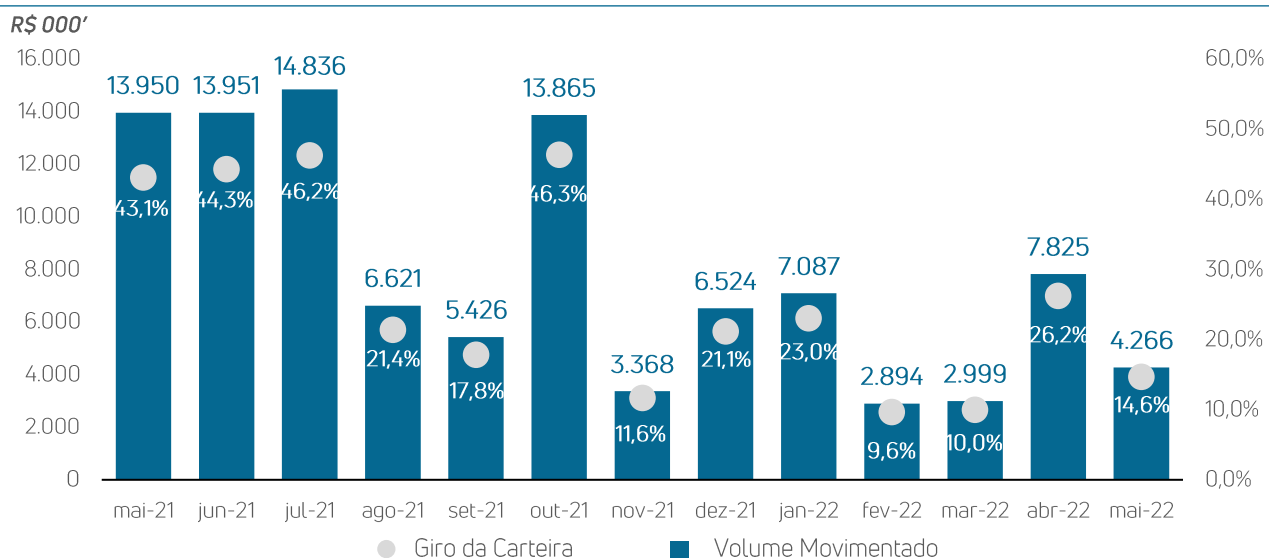
Negociações e Liquidez na B3

| Negociações | dez-21 | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
| Volume Negociado (R\$) | 1.331.290 | 1.584.738 | 1.718.347 | 923.569 | 820.302 | 1.245.198 |
| Volume Médio Diário (R\$) | 57.882 | 75.464 | 90.439 | 41.980 | 43.174 | 56.600 |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Giro (% Cotas) | 5,5% | 6,1% | 6,4% | 3,7% | 3,3% | 5,1% |

Cotações Históricas e Volume GCF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- **03/06/2022 – FII Summit Dia 3**
https://www.youtube.com/watch?v=ys8ktQVtJyg&ab_channel=EuQuerolInvestir
- **07/04/2022 – Conhecendo a Galapagos Capital (Prof. Felipe Ribeiro)**
https://www.youtube.com/watch?v=eHuYXikgFY8&ab_channel=ProfFelipeRibeiro
- **08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)**
https://youtu.be/IgYJut_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=jyYA-ul-n28&ab_channel=GenialInvestimentos
- **08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)**
https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzrtRg&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/C01MaF6Faz5/>
- **03/05/2021 – Live com Daniel Caldeira (Mogno Capital & Canal FII's)**
https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab_channel=FII's
- **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=ibKilaxmh0E&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=WYr7RzXuxE>

Reportagens

- **07/06/2022 – “O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários”**
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- **22/05/2022 – “Como a Inflação Afeta os Fundos Imobiliários?”**
<https://br.investing.com/analysis/como-a-inflacao-afeta-os-fundos-imobiliarios-200449636>
- **27/01/2022 – “Decisão da CVM sobre os dividendos do MXRF11: 8 respostas para entender o caso”**
<https://www.suno.com.br/noticias/decisao-cvm-dividendos-mxrf11-respostas/>
- **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/>

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

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.

