

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 Líquido²:
R\$ 27.556.240,23

Patrimônio Líquido por cota²:
R\$ 81,38

R\$ 0,72

Rendimento por cota distribuído em janeiro/23 referente ao resultado do mês de dezembro/22.

12,1%

Dividend yield³

1.970

Número de cotistas²

R\$ 71,18

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 12/01, foi anunciada a distribuição de rendimentos referente ao resultado do mês de dezembro no valor de R\$ 0,72 por cota, resultando em um dividend yield de 12,1% a.a. considerando o preço de fechamento do mês de R\$ 71,18. **O preço de mercado do GCFF permanece com desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial (12,5%).** Já a carteira de FIIs investidos pelo GCFF apresenta um desconto médio de 9,38% frente ao valor patrimonial, desta forma, o preço de mercado do GCFF apresenta um **desconto total de 22,43%** quando considerado o valor patrimonial dos FIIs investidos.

Em 2022, o IFIX apresentou variação de 2,2%, enquanto a performance do GCFF foi de 3,1%, considerando a variação patrimonial, e 15,3%, considerando a variação do preço de mercado, observando, em ambos os cálculos, as distribuições de rendimentos e amortizações realizadas durante o ano. É importante lembrar que em 2022, o GCFF, de forma inovadora no mercado, realizou a amortização de R\$ 3,50 por cota. O valor de amortização recebido pelos investidores deverá ser abatido do seu respectivo custo médio de aquisição das cotas do GCFF para fins fiscais.

Em dezembro, a variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) foi de 0,62%. O índice, que chegou a acumular alta de mais de 12% em 12 meses no mês de abril/22, encerrou o ano com uma variação de 5,78%, após as deflações observadas no segundo semestre. Para 2023, de acordo com o Relatório Focus de 20/01, a expectativa é que o IPCA apresente alta de 5,48% em 2023, variação superior tanto ao centro quanto ao teto da meta de inflação, de 3,25% e 4,75%, respectivamente.

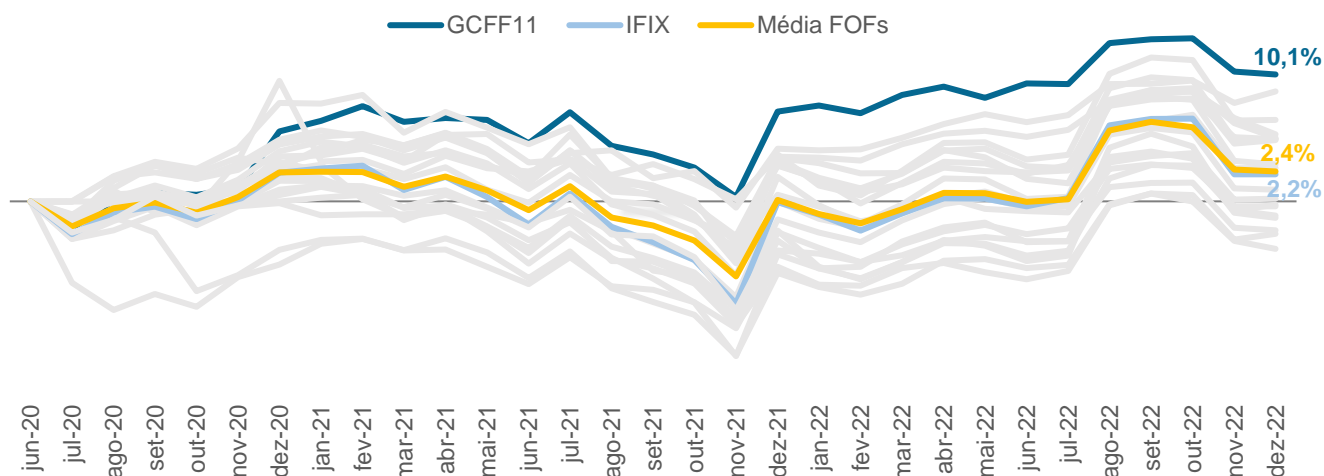
No âmbito fiscal, o congresso aprovou uma emenda constitucional que prevê um estímulo fiscal na ordem de R\$ 168 bilhões (1,7% do PIB) para 2023. Além disso, o orçamento do governo federal para 2023 foi aprovado com déficit primário de R\$ 230 bilhões (2,3% do PIB). Isso resultará em um aumento da dívida bruta em torno de 7 pp para 84% do PIB em 2023.

Com esse cenário macro, acreditamos que o Banco Central será extremamente cauteloso quanto à flexibilização da política monetária até que haja mais visibilidade no novo quadro fiscal. Com isso, a carteira do GCFF permanece concentrada no setor de recebíveis imobiliários, com mais de 60% de participação. Os FIIs de recebíveis tendem a se beneficiar tanto de um cenário de inflação mais alta quanto de taxas de juros elevadas, a depender da composição da carteira de cada Fundo.

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



Retorno¹ desde o início vs FOF's

FoF's	Valor Distribuído aos cotistas	Valor Patrimonial (Jun/20)	Valor Patrimonial (Dez/22)	Preço de Mercado (Dez/22)	DY 22' (a.a.)	Desconto Patrimonial	Retorno Absoluto
GCFF	26,68²	98,48	81,38	71,18	12,69%	(12,54%)	10,09%
FOF 2	21,43	96,96	84,02	72,67	12,38%	(13,51%)	8,76%
FOF 3	14,84	92,81	84,00	66,03	10,68%	(21,39%)	6,49%
FOF 4	15,71	85,07	73,90	66,26	10,05%	(10,33%)	5,33%
FOF 5	2,17	10,01	8,35	7,60	11,29%	(8,95%)	5,07%
FOF 6	18,97	94,20	79,94	70,00	11,77%	(12,44%)	5,00%
FOF 7	18,77	95,87	81,85	68,82	10,80%	(15,92%)	4,95%
FOF 8	1,87	10,23	8,85	6,99	10,63%	(21,04%)	4,89%
FOF 9	16,59	85,76	71,70	58,92	11,32%	(17,83%)	2,95%
FOF 10	17,57	101,69	86,84	71,82	10,50%	(17,29%)	2,67%
FOF 11	20,41	119,56	100,26	84,99	10,25%	(15,23%)	0,93%
FOF 12	21,02	103,62	82,83	67,55	11,84%	(18,45%)	0,22%
FOF 13	14,87	78,92	63,83	52,96	11,23%	(17,03%)	(0,27%)
FOF 14	18,12	110,28	90,87	78,42	10,58%	(13,70%)	(1,17%)
FOF 15	16,86	100,82	82,65	63,00	10,41%	(23,78%)	(1,30%)
FOF 16	17,92	93,54	73,49	64,18	12,48%	(12,66%)	(2,29%)
FOF 17	19,66	98,08	75,90	62,87	13,73%	(17,17%)	(2,56%)
FOF 18	17,73	102,49	80,88	69,69	10,50%	(13,84%)	(3,78%)

1 - Retornos calculados considerando a variação patrimonial de jun/20 ao mês de referência, somada aos rendimentos distribuídos e amortizações realizadas no período. Base de comparação: 19 Fundos de Fundos Imobiliários com gestão ativa listados na B3 com distribuição mensal de rendimentos desde o início do GCFF11.

2 - Inclui as amortizações distribuídas aos investidores.

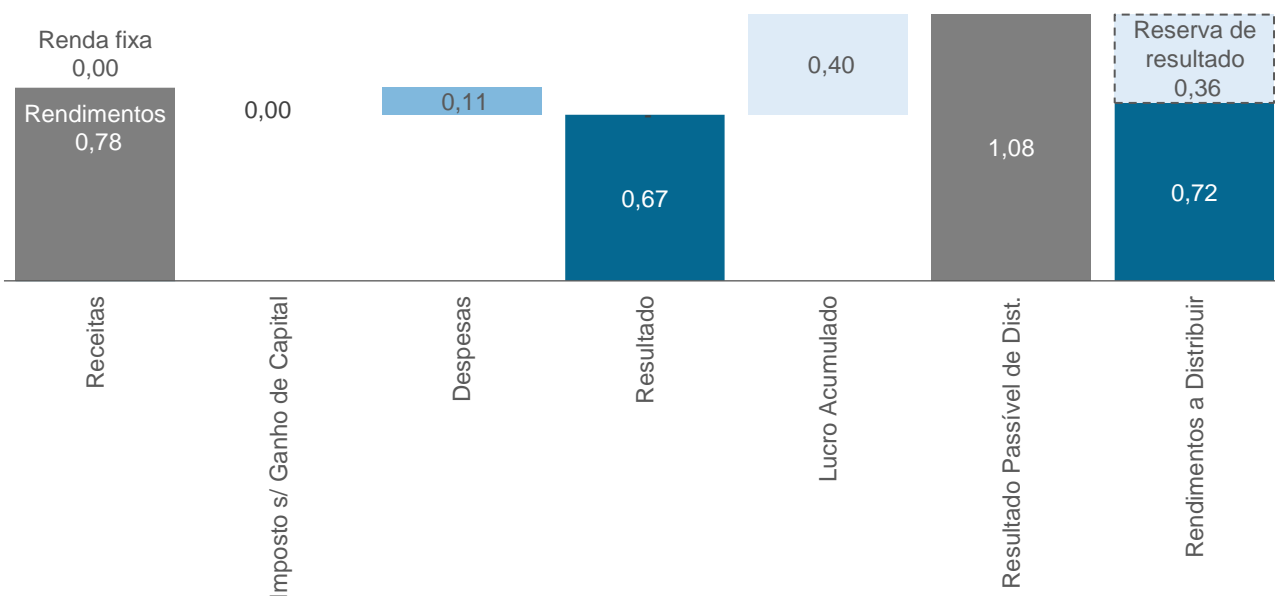
Nota: retiramos um dos fundos da comparação por conta de uma alteração na estrutura do mesmo que o tirou dos critérios de elegibilidade.

Resultado Mensal

No dia 12/01 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de **R\$ 0,72** por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de **12,1%**, considerando o preço das cotas no mercado secundário na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,67/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,40/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo ficou com valor de R\$ 0,36/cota² de reserva.

Durante o mês, não houveram movimentações relevantes na carteira que encerrou o mês alocada em **42 ativos**.

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;

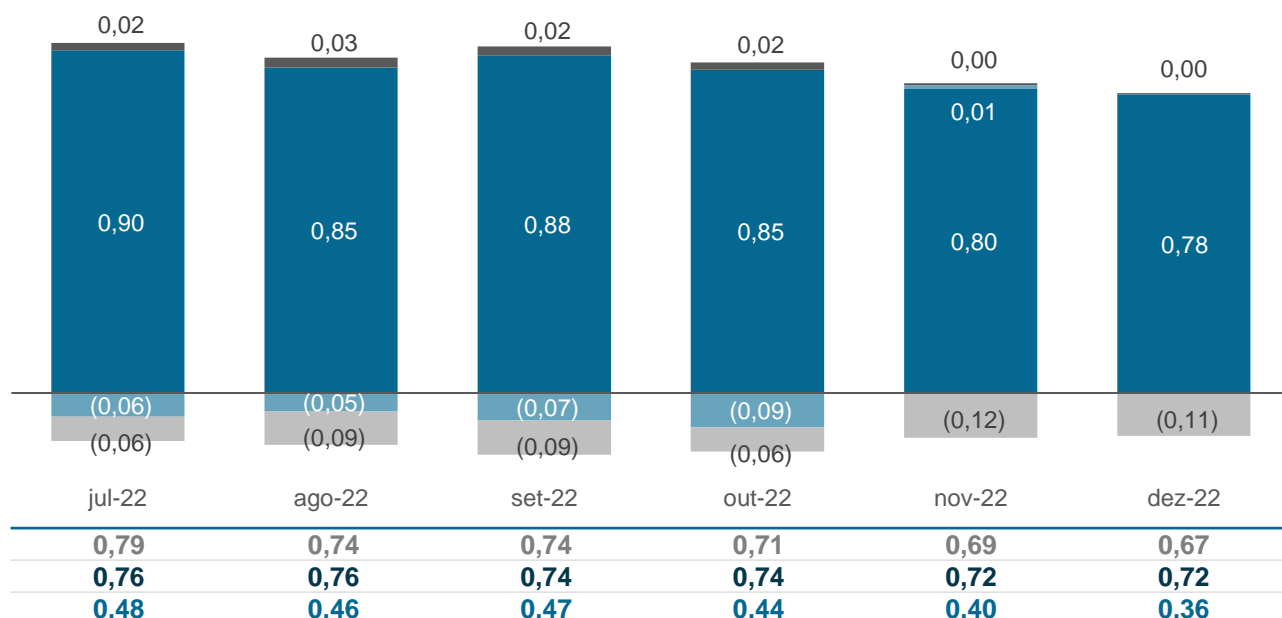
2 - A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em conformidade com a norma vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

Resultado Financeiro - Caixa

DRE Caixa	out-22	nov-22	dez-22	2022	LTM
Receitas	262.398	272.407	265.413	3.624.599	3.624.599
Rendimentos	286.141	269.239	264.468	3.522.761	3.522.761
Ganhos de Capital Liq. ¹	(30.323)	1.597	(144)	28.538	28.538
Renda Fixa	6.580	1.571	1.089	73.300	73.300
Despesas Operacionais	(21.503)	(39.602)	(37.822)	(516.398)	(516.398)
Taxa de Gestão	(7.442)	(7.251)	-	(93.097)	(93.097)
Taxa de Administração ²	(20.000)	(20.000)	(35.057)	(248.681)	(248.681)
Taxa de Performance	-	-	-	(135.920)	(135.920)
Taxas Regulatórias ³	(1.736)	(1.736)	(1.736)	(20.832)	(20.832)
Auditoria	(7.500)	(7.500)	-	(29.000)	(29.000)
Outros ⁴	15.175	(3.114)	(1.030)	11.132	11.132
Resultado	240.895	232.806	227.591	3.108.201	3.108.201
Resultado/Cota	0,71	0,69	0,67	9,18	9,18
Rendimento	250.563	243.791	243.791	3.057.540	3.057.540
Rendimento/Cota	0,74	0,72	0,72	9,03	9,03
Dividend Yield (% a.a.)⁵	8,88%	8,64%	8,64%	9,03%	9,03%
Reserva de Resultado	0,44	0,40	0,36	-	-

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;

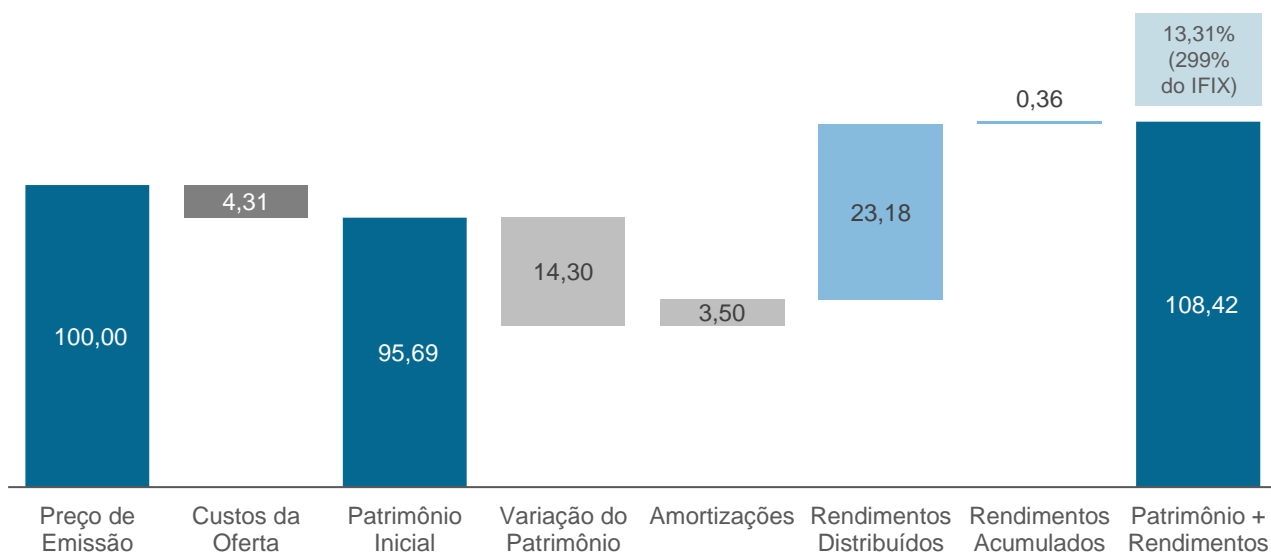
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

Performance

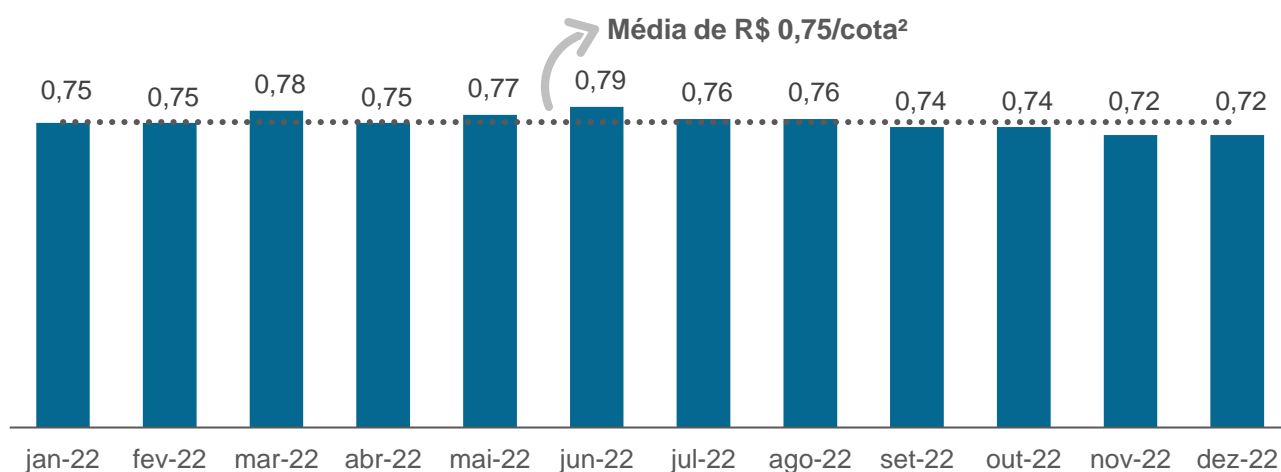
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **13,31%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **18,67%** e o IFIX apresentou performance de **4,46%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **8,85%** 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



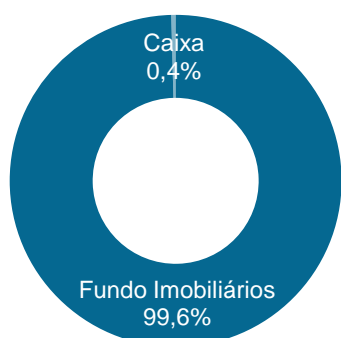
Histórico de Distribuição de Rendimentos



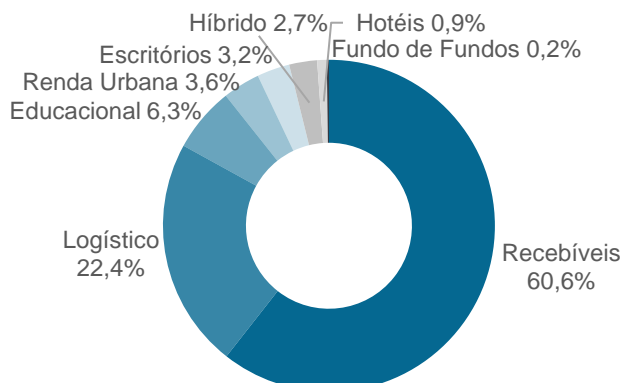
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Média das distribuições de rendimentos dos últimos 12 meses.

Carteira do Fundo

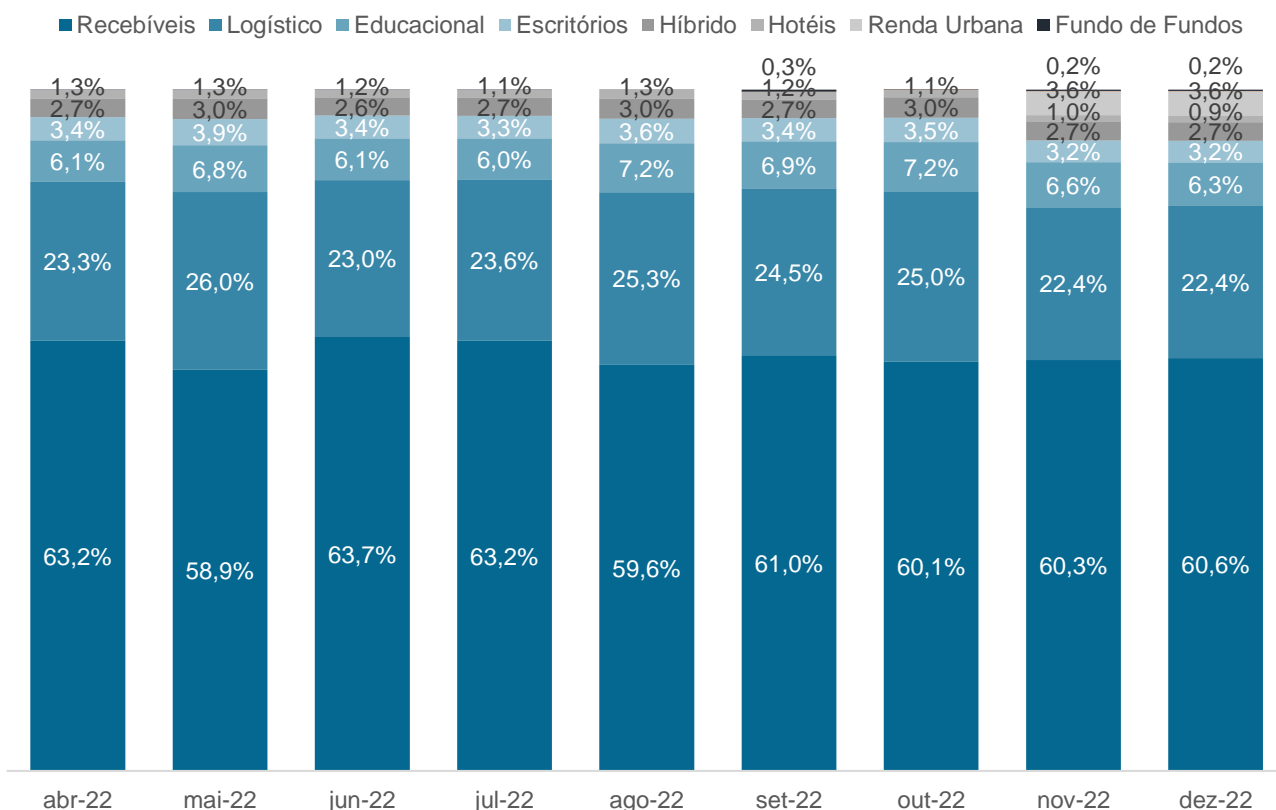
Composição por Classe de Ativo¹



Exposição por Segmento



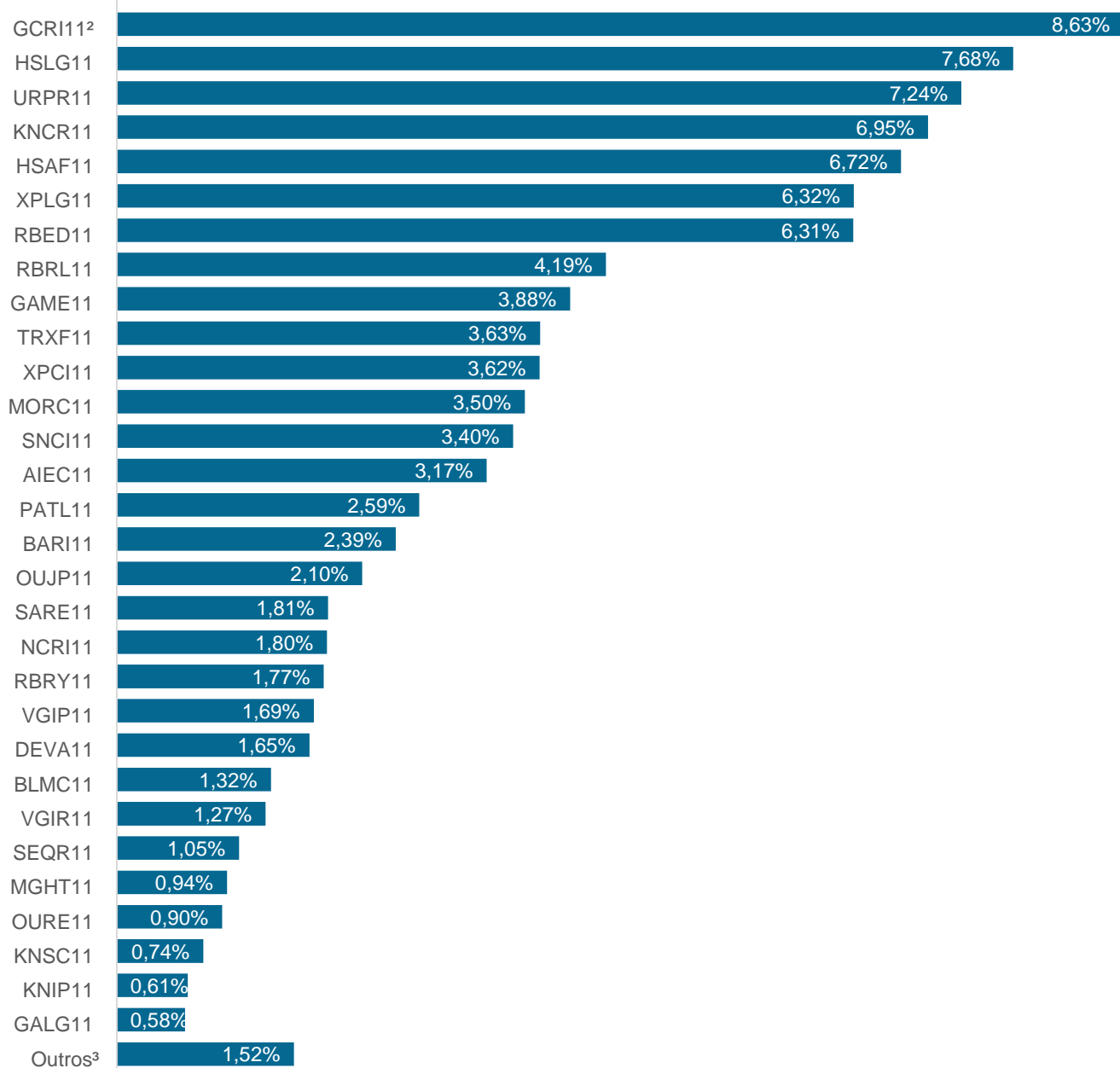
Exposição histórica por setor



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;

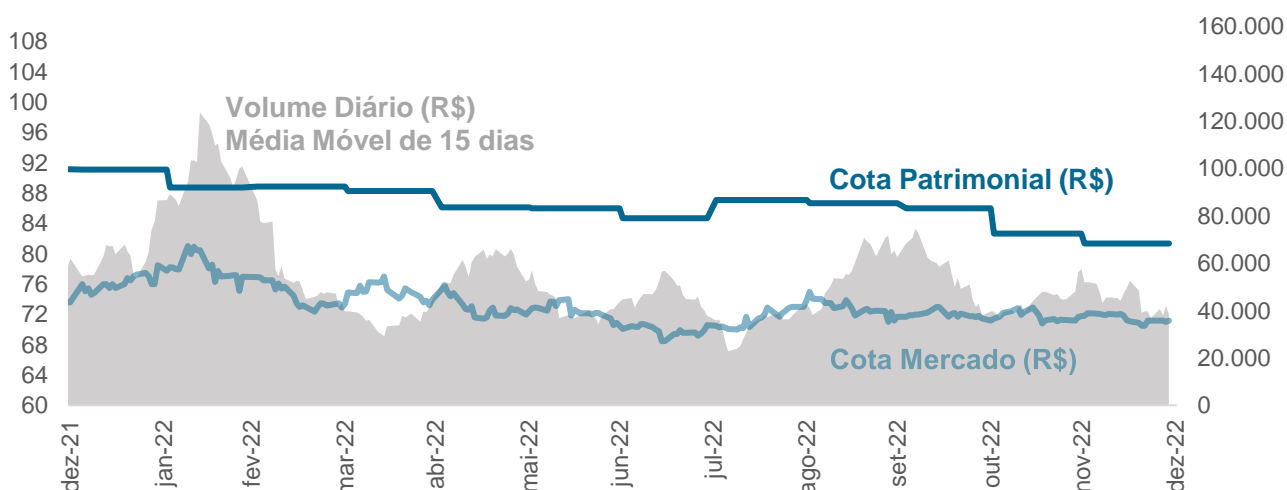
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

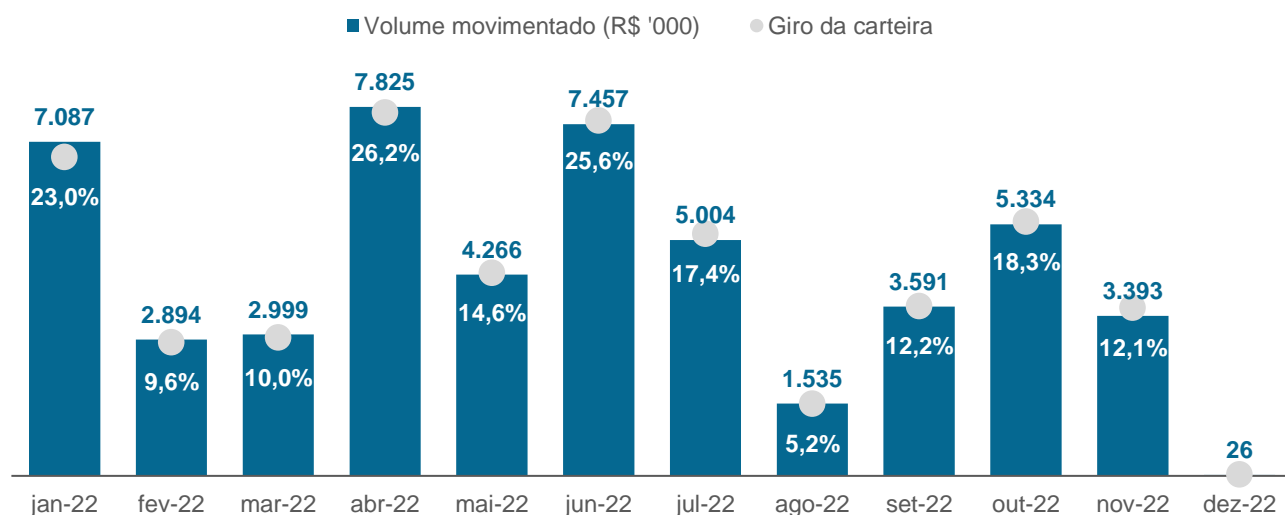
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Volume Negociado (R\$)	823.496	902.047	1.387.376	942.275	1.026.667	785.252
Volume Médio Diário (R\$)	39.214	39.219	66.066	47.114	51.333	37.393
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	3,5%	3,7%	5,7%	3,9%	4,2%	3,3%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- 23/08/2022 - Live com Marcel Medeiros – Fundos Imobiliários
<https://www.youtube.com/watch?v=y3O66MR97I>
- 15/07/2022 – Projeção de IPCA negativo em julho e os impactos nos FII's
<https://www.sunoo.com.br/noticias/colunas/solzki/projecao-de-ipca-negativo-em-julho-e-os-impactos-nos-fiis/>
- 07/06/2022 – O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários
<https://www.sunoo.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- 03/06/2022 – FII Summit Dia 3
https://www.youtube.com/watch?v=ys8ktQVtJyg&ab_channel=EuQueroInvestir
- 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/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=jyYA-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 Caleira (Mogno Capital & Canal FII's)
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=eAwJmG1j44&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>

Reportagens

- 03/10/2022 – “Tributação de dividendos e juros: o que muda para os FII's em caso de vitória de Lula ou Bolsonaro?.”
<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/tributacao-de-dividendos-e-juros-o-que-muda-para-os-fiis-em-caso-de-vitoria-de-lula-ou-bolsonaro/>
- 26/08/2022 – “Deflação impulsiona alta de fundos imobiliários (FII's).”
<https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/08/26/deflacao-impulsiona-alta-de-fundo-imobiliario.ghtml>
- 07/06/2022 – “O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários”
<https://www.sunoo.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.sunoo.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 Galagos Capital: ri-asset@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.

