

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\$ 26.691.388,19

Patrimônio Líquido por cota²:
R\$ 78,83

R\$ 0,75

Rendimento por cota distribuído em março/23 referente ao resultado do mês de fevereiro/23.

13,1%

Dividend yield³

1.928

Número de cotistas²

R\$ 68,87

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 13/03, foi anunciada a distribuição de rendimentos referente ao resultado do mês de fevereiro no valor de **R\$ 0,75 por cota**, resultando em um dividend yield de **13,1% a.a.** considerando o preço de fechamento do mês de R\$ 68,87.

Desde o seu início, o fundo distribuiu aos seus cotistas o total **R\$ 24,63/cota** em rendimentos, o que representa uma distribuição mensal média de R\$ 0,77/cota, enquanto a média dos demais fundos da classe foi de R\$ 0,62/cota. Além disso, com o objetivo de destravar valor ao investidor dado o desconto significativo entre o valor de mercado e patrimonial, o fundo realizou, de maneira inovadora, uma amortização parcial de **R\$ 3,50/cota** do seu patrimônio durante o primeiro semestre de 2022.

O retorno total do fundo, considerando a variação patrimonial desde a primeira emissão de cotas acrescida dos rendimentos distribuídos até a data base deste relatório foi de **12,17%**, enquanto o desempenho do IFIX no mesmo período foi de 2,32%, o que representa um alpha de **9,86%**. Apesar da performance destacável do fundo e da amortização parcial realizada, o desconto do valor de mercado em relação ao patrimonial permanece relevante **(12,6%)**.

Com o principal objetivo de destravar o *upside potencial* entre o valor patrimonial e o valor de mercado, a Gestora propôs, para decisão dos investidores, a amortização total das cotas do fundo conforme divulgado na [consulta formal](#) publicada em 28/02/2023. A proposta, que necessitava de aprovação de no mínimo 25% das cotas, foi aprovada com quórum de 35,65%, conforme divulgado no resultado da [ata da assembléia](#).

O processo de amortização ocorrerá por meio da entrega de cotas de GCRI11, Fundo de CRI gerido pela Galapagos, além de caixa residual. Com isso, os investidores do GCFF11 serão beneficiados, na visão da Gestora, principalmente nos seguintes aspectos:

- *Upside* no valor do investimento, considerando que a amortização deve destravar o desconto existente entre o valor patrimonial e o preço no secundário.
- O GCRI11 possui liquidez consideravelmente superior em relação ao GCFF11, conforme detalhado a seguir, além de possuir Formador de Mercado.
- O Dividend Yield médio do GCRI11 é superior ao GCFF11, tanto no histórico como perspectiva futura de curto prazo.

A Gestão do Fundo abordou o tema em conversas com alguns canais no Youtube:

[Acesse a live no Canal Lucas FII](#)

[Acesse a live no Canal Vai Pelos Fundos](#)

[Acesse a live no Canal FII Facil](#)

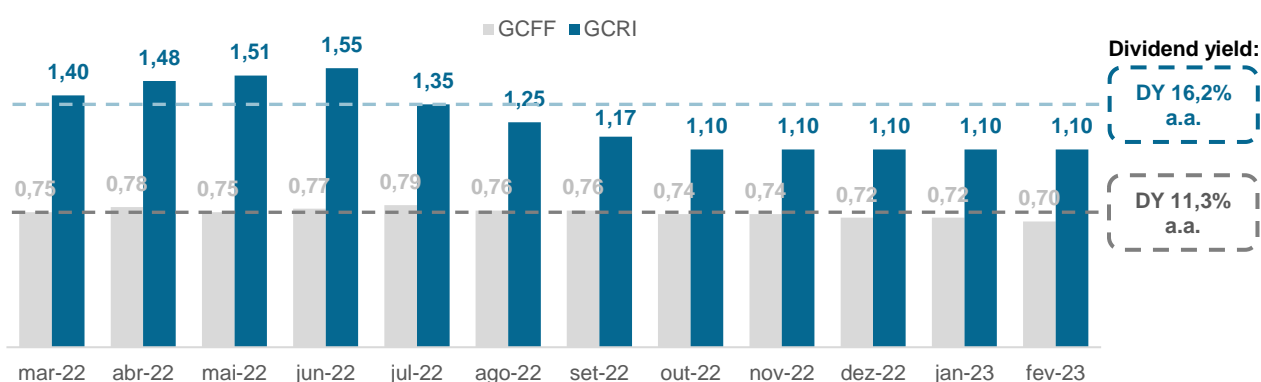
Palavra do Gestor

Com a aprovação da amortização, será divulgado via fato relevante em até 90 dias após o encerramento da 3ª emissão de cotas do GCFF com os seguintes tópicos:

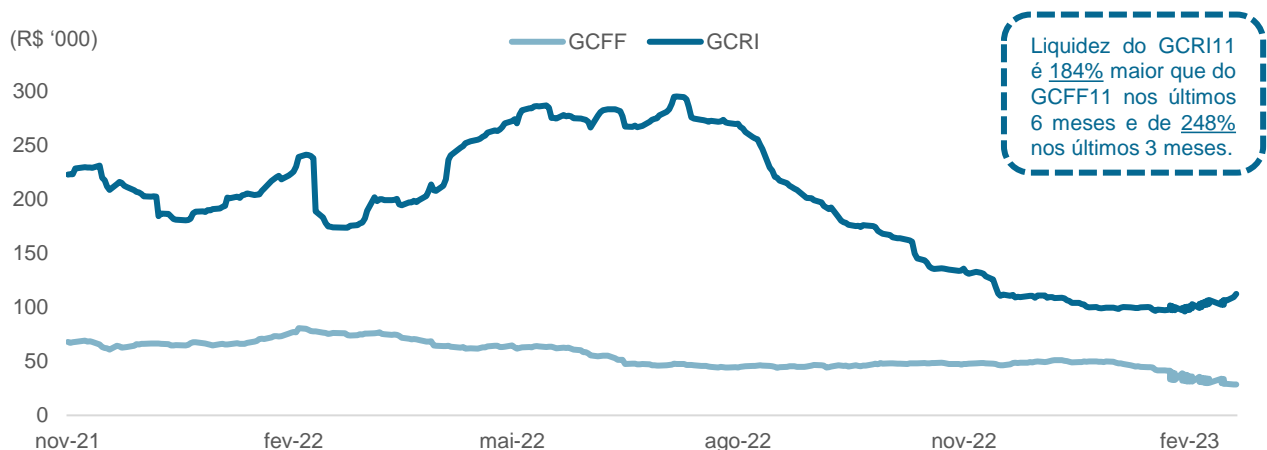
- i. A data base em que ocorrerá a amortização total do fundo, ou seja, a data em que as negociações do GCFF serão suspensas e os cotistas passarão a deter cotas do GCRI11.
- ii. A proporção de cotas que serão recebidas de GCRI11 por cota do GCFF11.
- iii. O procedimento para envio do custo médio de aquisição das cotas do GCFF11 para apuração de ganho de capital e recolhimento do imposto de renda, caso aplicável.
- iv. Demais informações sobre o evento da amortização, incluindo a realização do leilão de frações das cotas do GCRI11 de acordo com o fator de proporção utilizado, ou seja, o número de cotas não inteiro detido por cada cotista após o evento.

Abaixo, destacamos alguns comparativos e informações sobre o [GCRI11](#):

Comparação dos rendimentos distribuídos (LTM)

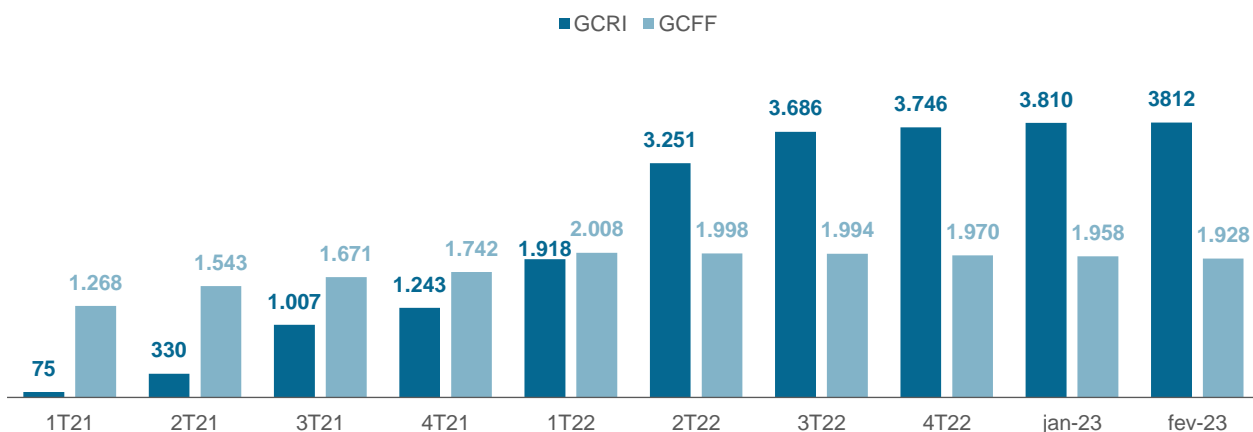


Liquidez no mercado secundário (média móvel de 90 dias)

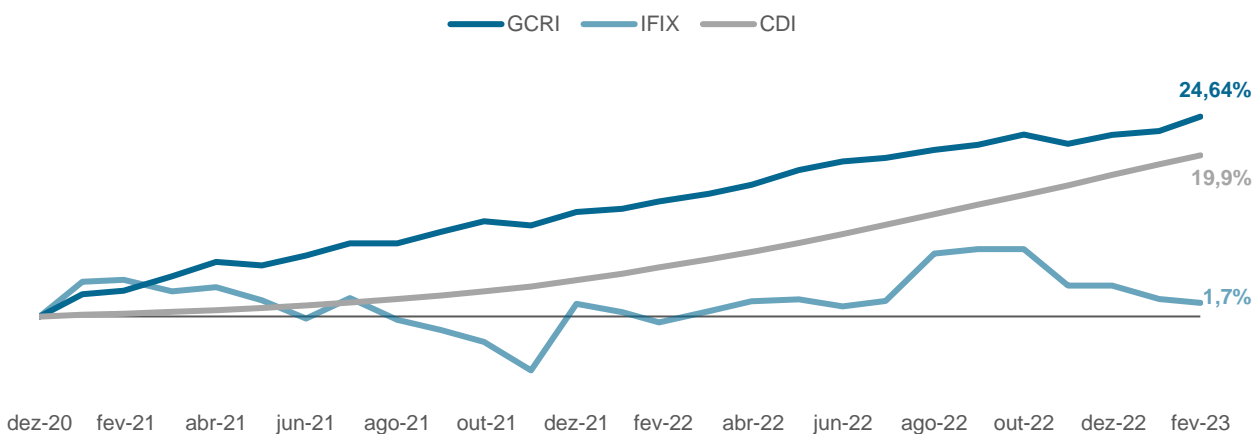


Palavra do Gestor

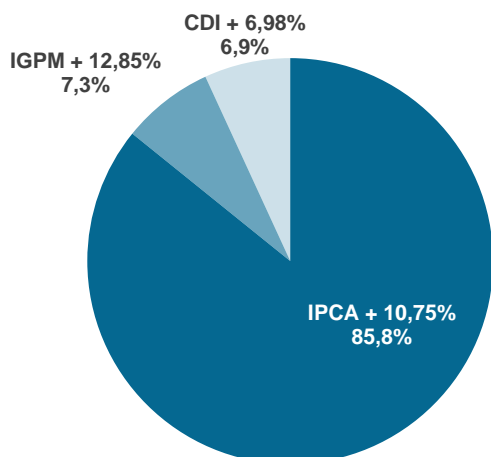
Evolução do Número de Cotistas



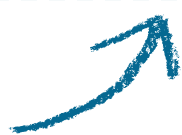
Retorno total GCRI11 (valor patrimonial + rendimentos)



Taxa média de marcação (MtM) da carteira (valor patrimonial) do GCRI11



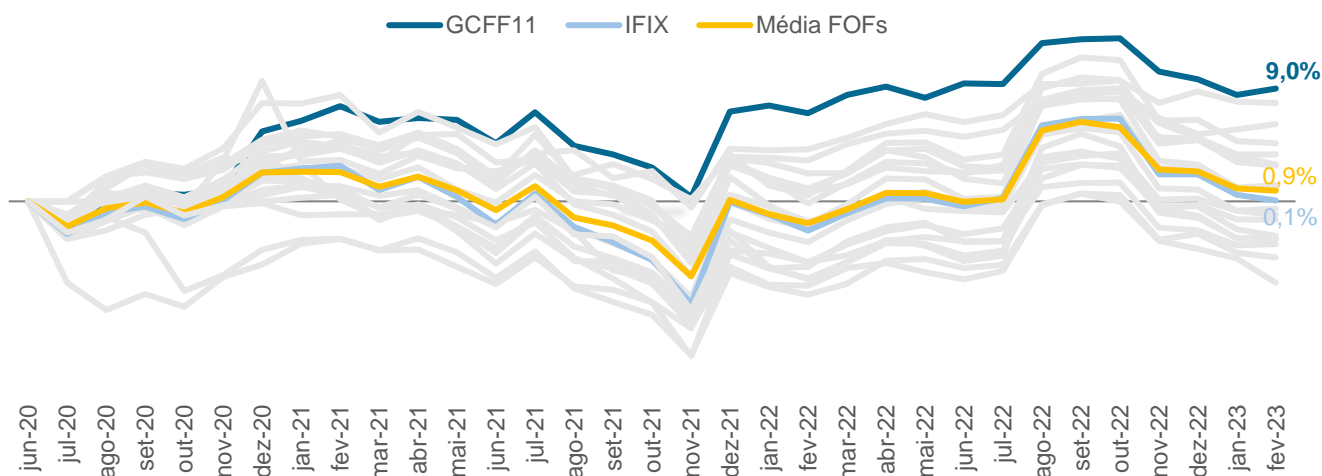
No valor patrimonial, o GCRI11 apresenta taxa média de marcação dos CRIs de IPCA + 10,75% a.a.



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 (Fev/23)	Preço de Mercado (Fev/23)	DY 23' (a.a.)	Desconto Patrimonial	Retorno Absoluto
GCFF	28,13²	98,48	78,83	68,87	12,63%	(12,63%)	8,99%
FOF 2	22,93	96,96	81,62	69,84	12,89%	(14,44%)	7,84%
FOF 3	16,83	85,07	73,48	61,88	10,86%	(15,79%)	6,16%
FOF 4	16,06	92,81	81,01	64,00	11,44%	(21,00%)	4,59%
FOF 5	2,32	10,01	8,06	7,00	12,94%	(13,19%)	3,75%
FOF 6	2,00	10,23	8,52	6,78	11,50%	(20,47%)	2,95%
FOF 7	20,03	95,87	78,65	64,09	11,80%	(18,51%)	2,92%
FOF 8	20,37	94,20	76,51	67,30	12,48%	(12,04%)	2,84%
FOF 9	18,87	101,69	84,13	70,69	11,03%	(15,97%)	1,28%
FOF 10	17,67	85,76	69,06	53,41	12,13%	(22,66%)	1,12%
FOF 11	21,95	119,56	96,92	82,00	11,27%	(15,40%)	(0,57%)
FOF 12	22,28	103,62	80,42	61,14	12,37%	(23,97%)	(0,90%)
FOF 13	15,85	78,92	61,92	50,83	11,57%	(17,90%)	(1,46%)
FOF 14	17,98	100,82	79,95	61,64	10,90%	(22,90%)	(2,87%)
FOF 15	19,56	110,28	87,35	77,93	11,09%	(10,78%)	(3,05%)
FOF 16	19,16	93,54	71,21	61,45	12,11%	(13,70%)	(3,40%)
FOF 17	21,06	98,08	72,64	61,51	13,66%	(15,32%)	(4,46%)
FOF 18	18,99	102,49	76,87	65,31	11,58%	(15,04%)	(6,47%)

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.

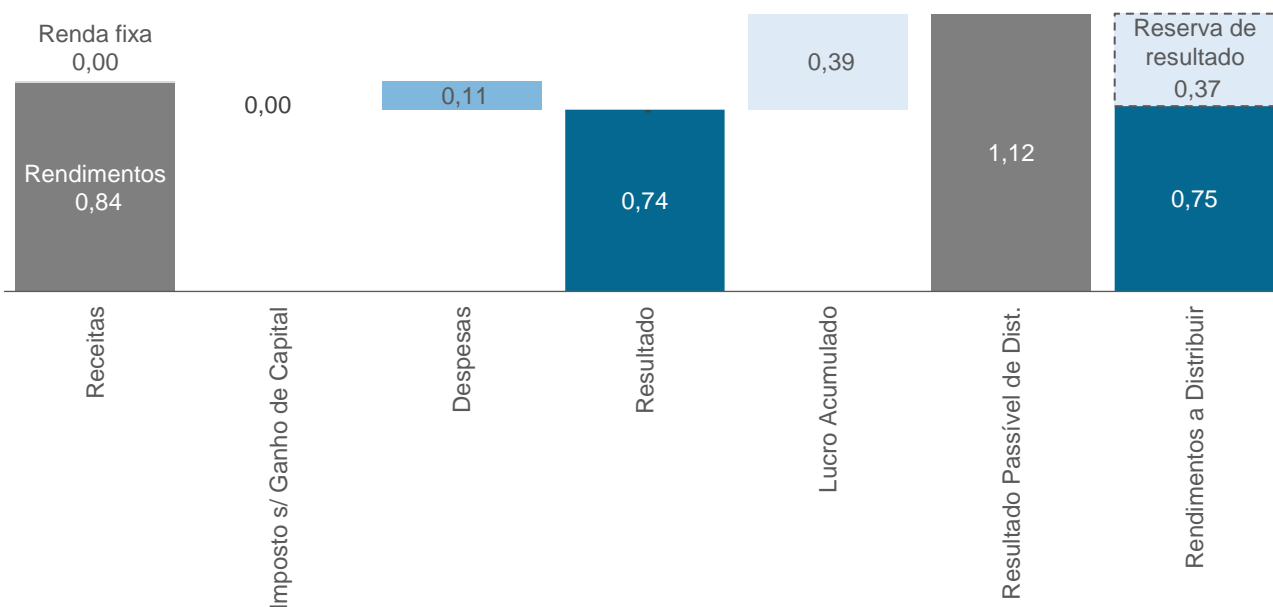
Nota: retiramos um dos fundos da comparação por conta de uma alteração na estrutura do mesmo que o tirou dos critérios de elegibilidade.

Resultado Mensal

No dia 13/03 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de **R\$ 0,75** por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de **13,1%**, considerando o preço das cotas no mercado secundário (R\$ 68,87) na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,74/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,39/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo ficou com o valor de R\$ 0,37/cota² de reserva.

Durante o mês, não houve movimentação na carteira que encerrou fevereiro alocada em 42 ativos.

Composição do Resultado Mensal



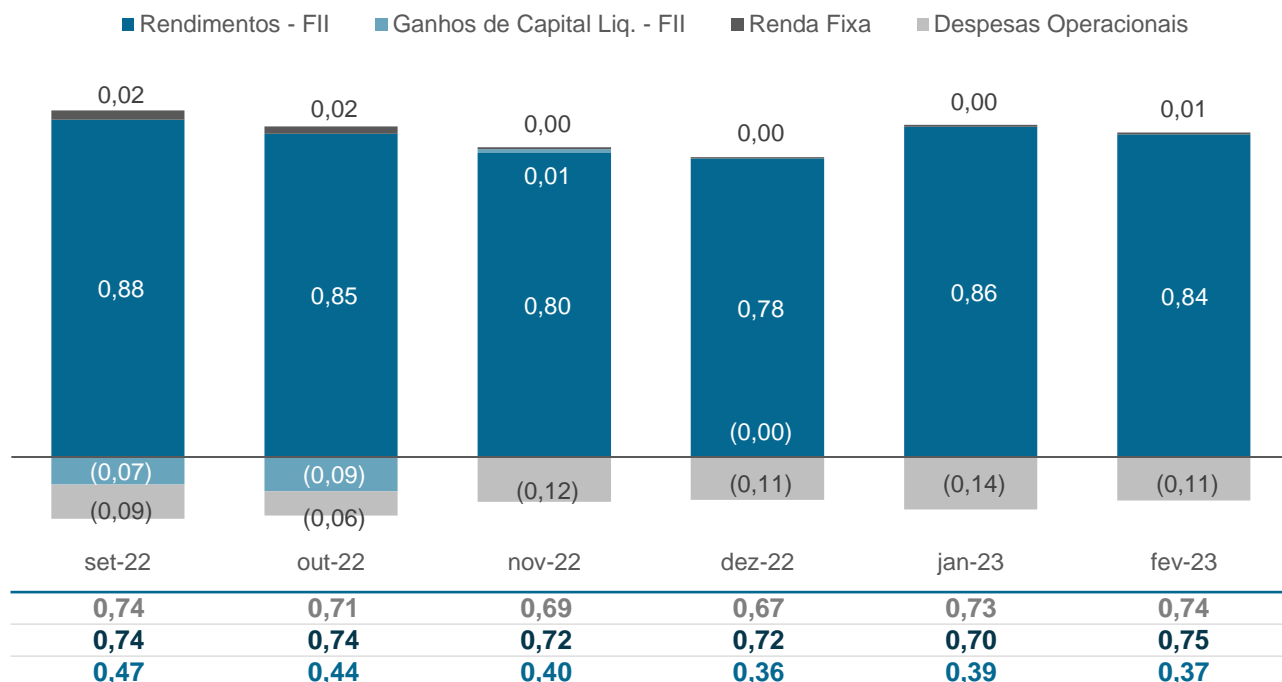
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	dez-22	jan-23	fev-23	2023	LTM
Receitas	265.413	294.111	287.475	581.586	3.553.252
Rendimentos	264.468	292.551	285.742	578.293	3.501.903
Ganhos de Capital Liq. ¹	(144)	(118)	-	(118)	(19.404)
Renda Fixa	1.089	1.678	1.733	3.410	70.752
Despesas Operacionais	(37.822)	(46.358)	(38.463)	(84.820)	(525.649)
Taxa de Gestão	-	-	-	-	(72.863)
Taxa de Administração ²	(35.057)	(35.329)	(35.329)	(70.658)	(281.889)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(135.920)
Taxas Regulatórias ³	(1.736)	-	(2.067)	(2.067)	(21.008)
Auditoria	-	(10.000)	-	(10.000)	(25.000)
Outros ⁴	(1.030)	(1.029)	(1.067)	(2.095)	11.031
Resultado	227.591	247.753	249.012	496.765	3.027.602
Resultado/Cota	0,67	0,73	0,74	1,47	8,94
Rendimento	243.791	237.019	253.949	490.967	3.040.610
Rendimento/Cota	0,72	0,70	0,75	1,45	8,98
Dividend Yield (% a.a.)⁵	8,64%	8,40%	9,00%	8,70%	8,98%
Reserva de Resultado	0,36	0,39	0,37	-	-

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;

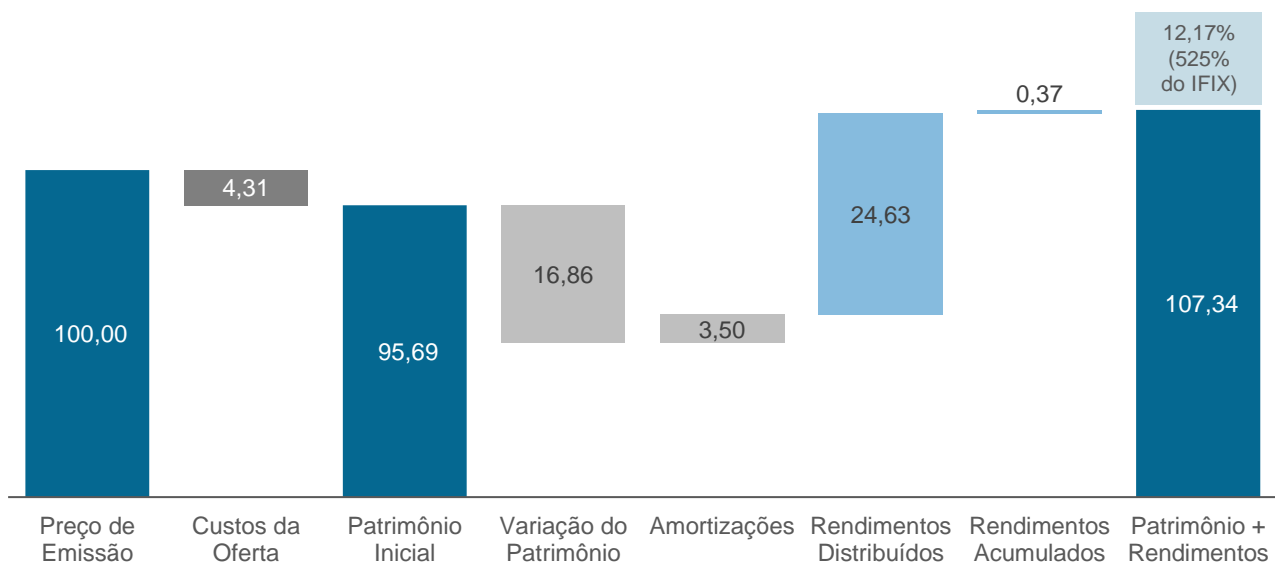
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

Performance

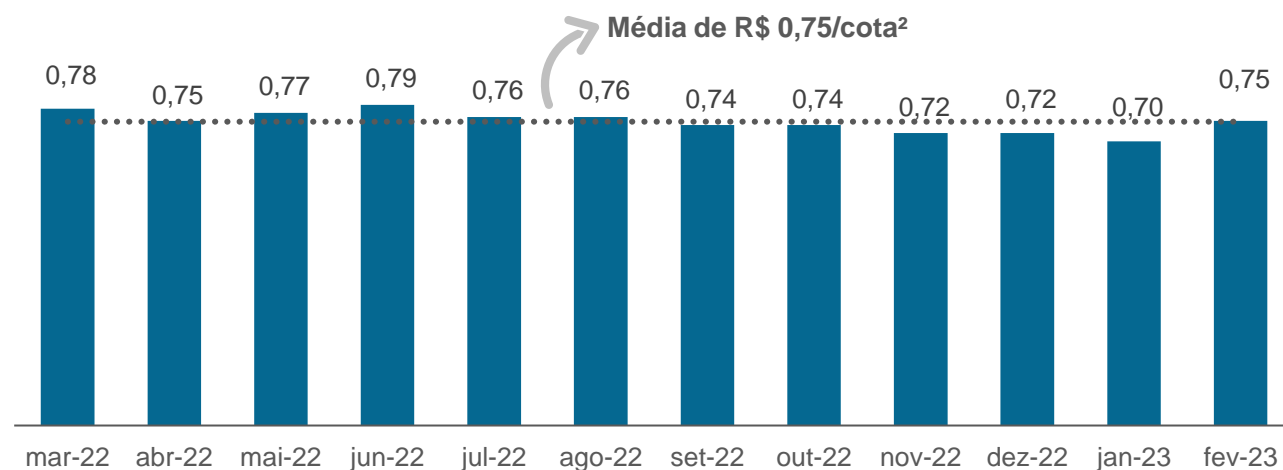
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **12,17%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **21,11%** e o IFIX apresentou performance de **2,32%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **9,85%** 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



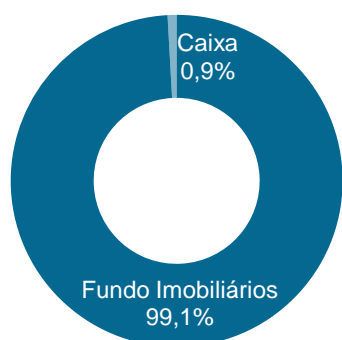
Histórico de Distribuição de Rendimentos



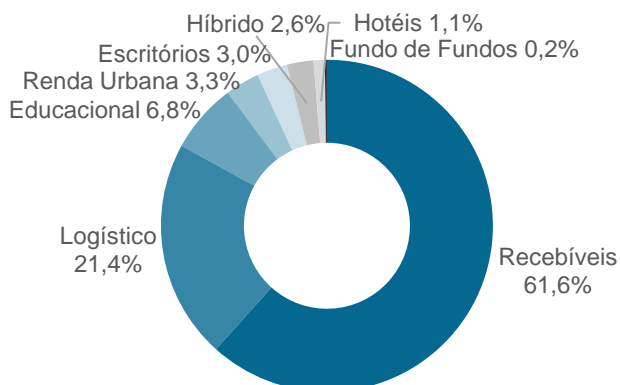
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Média das distribuições de rendimentos dos últimos 12 meses.

Carteira do Fundo

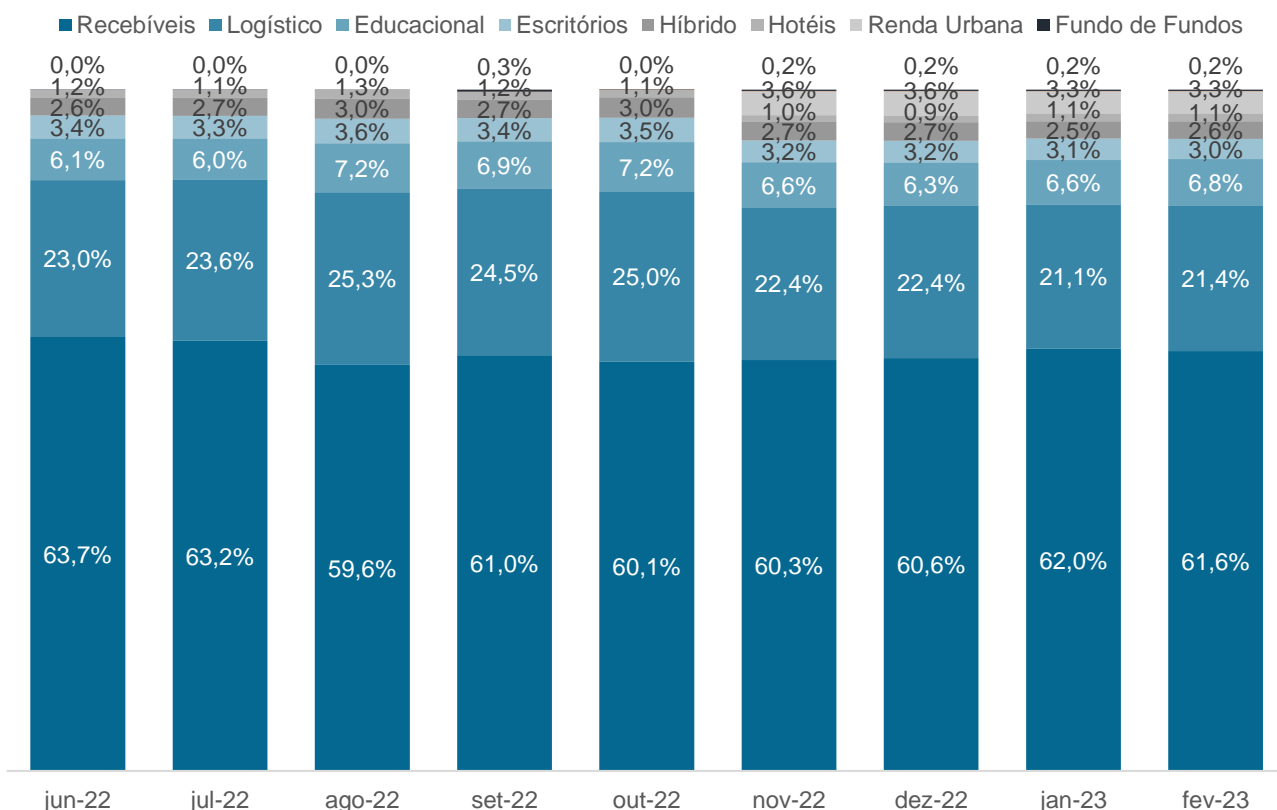
Composição por Classe de Ativo¹



Exposição por Segmento



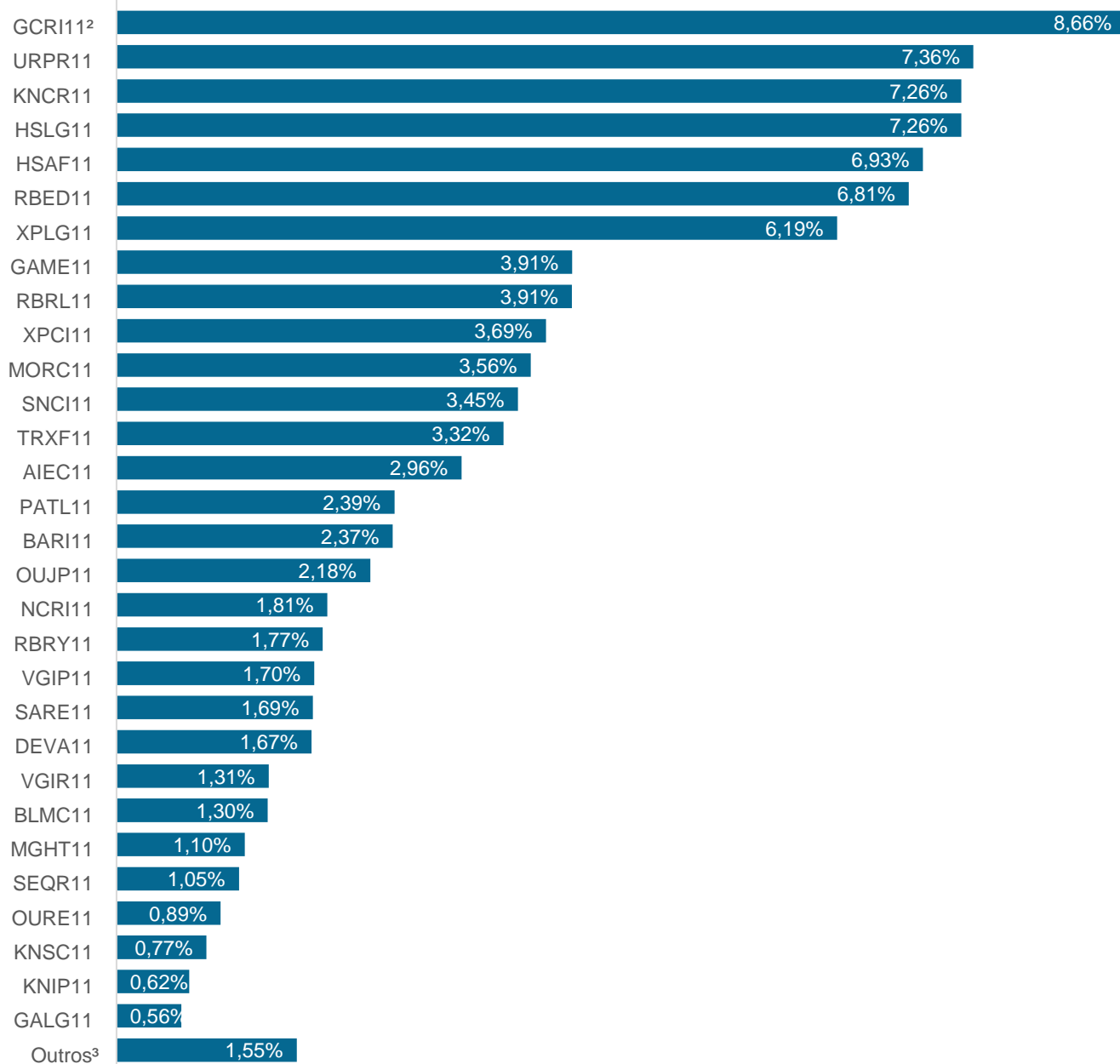
Exposição histórica por setor



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;

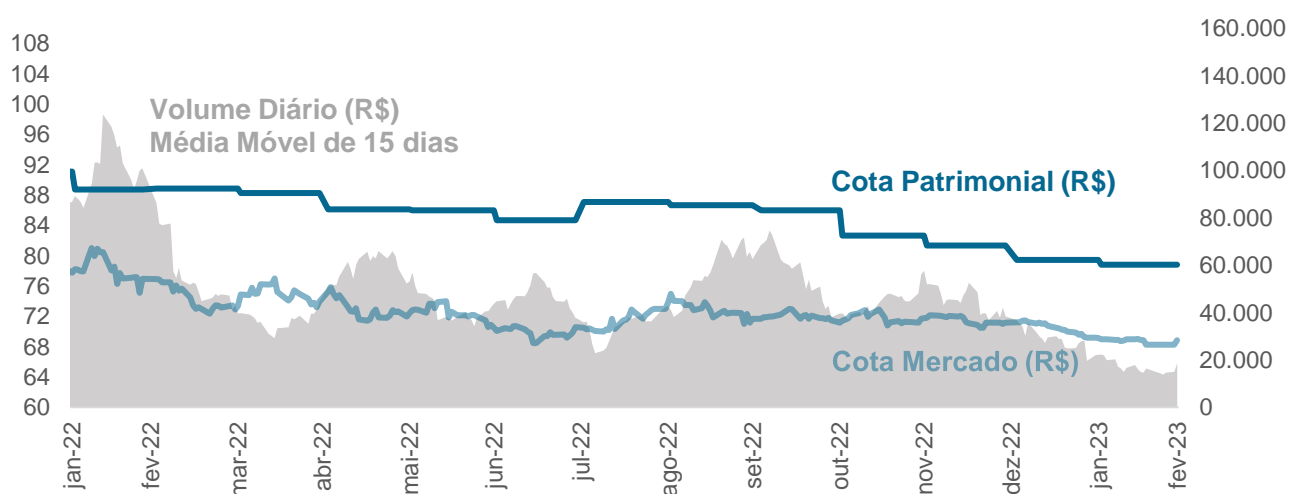
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

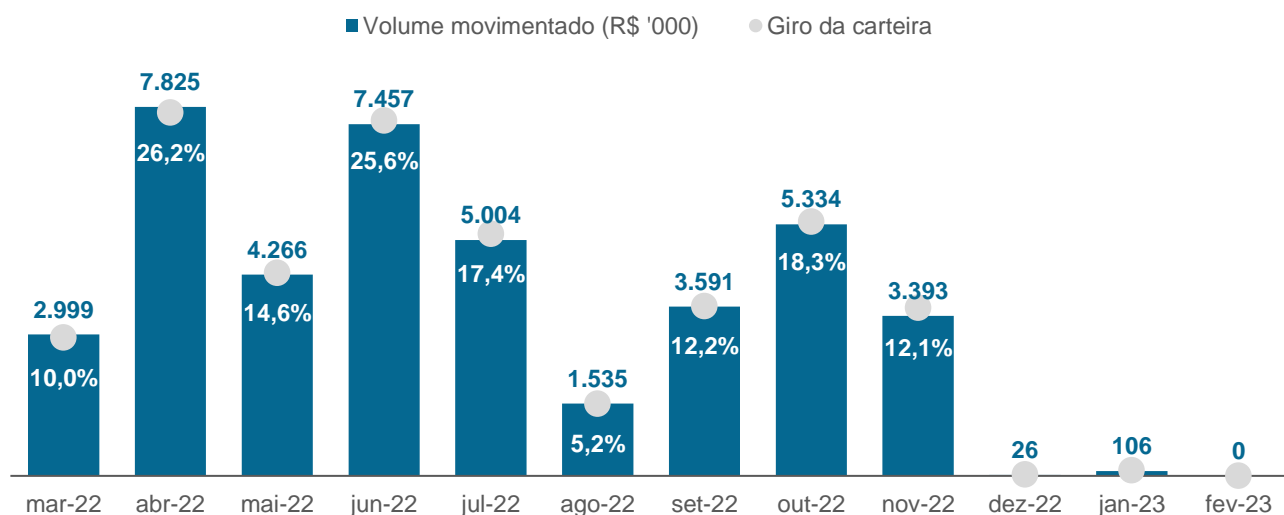
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23
Volume Negociado (R\$)	1.387.376	942.275	1.026.667	785.252	519.848	320.071
Volume Médio Diário (R\$)	66.066	47.114	51.333	37.393	23.629	17.782
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	5,7%	3,9%	4,2%	3,3%	2,2%	1,4%

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 FIs
<https://www.sunoo.com.br/noticias/colunas/solzki/projecao-de-ipca-negativo-em-julho-e-os-impactos-nos-fis/>
- 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/IqYJut_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/CO1MaF6Faz5/>
- 03/05/2021 – Live com Daniel Caleira (Mogno Capital & Canal FIs)
https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab_channel=FIs
- 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 FIs 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-fis-em-caso-de-vitoria-de-lula-ou-bolsonaro/>
- 26/08/2022 – “Deflação impulsiona alta de fundos imobiliários (FIs).”
<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.

