

# 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<sup>2</sup>:**  
20% a.a. sobre o que exceder o IFIX

**Patrimônio Líquido<sup>2</sup>:**  
R\$ 25.877.625,78

**Patrimônio Líquido por cota<sup>2</sup>:**  
R\$ 76,43

**R\$ 0,75**

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

**13,5%**

*Dividend yield<sup>3</sup>*

**1.877**

Número de cotistas<sup>2</sup>

**R\$ 66,86**

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 mencionado no relatório anterior, foi aprovada pelos investidores do Fundo em [assembleia](#) a amortização total das cotas do fundo por meio da entrega de cotas de GCRI11, Fundo de CRI gerido pela Galapagos, além de caixa residual.

Com isso, durante o mês de março, aproveitamos algumas oportunidades pontuais para iniciar o processo de venda da carteira do fundo de forma gradual, de modo que a distribuição de rendimentos referente ao mês março, não fosse impactada. Dessa forma, no dia 14/04, foi anunciada a distribuição de rendimentos referente ao resultado do mês de março no valor de **R\$ 0,75 por cota**, resultando em um dividend yield de **13,5% a.a.** considerando o preço de fechamento do mês de R\$ 66,86.

Já no mês de abril, a gestão aumentou a velocidade de venda do portfólio, dessa forma, a tendência é que o resultado caixa referente ao mês seja negativo, o que impossibilitará a distribuição de rendimentos referente ao período.

A tendência é que o processo de venda do portfólio dure em torno de 60 a 90 dias, conforme descrito na [consulta formal](#) que propôs a amortização do Fundo. Esse prazo é necessário para que as vendas sejam feitas de forma mais eficiente, visando preservar o patrimônio dos investidores.

Nos próximos relatórios, a Gestora manterá os investidores atualizados em relação ao andamento do processo de venda do portfólio e dos próximos passos. A data efetiva da amortização do Fundo será divulgada posteriormente via Fato Relevante, onde os investidores serão informados de todos os detalhes do processo.

A Gestão do Fundo abordou o tema em conversas com alguns canais no Youtube, que estão disponíveis nos links abaixo:

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

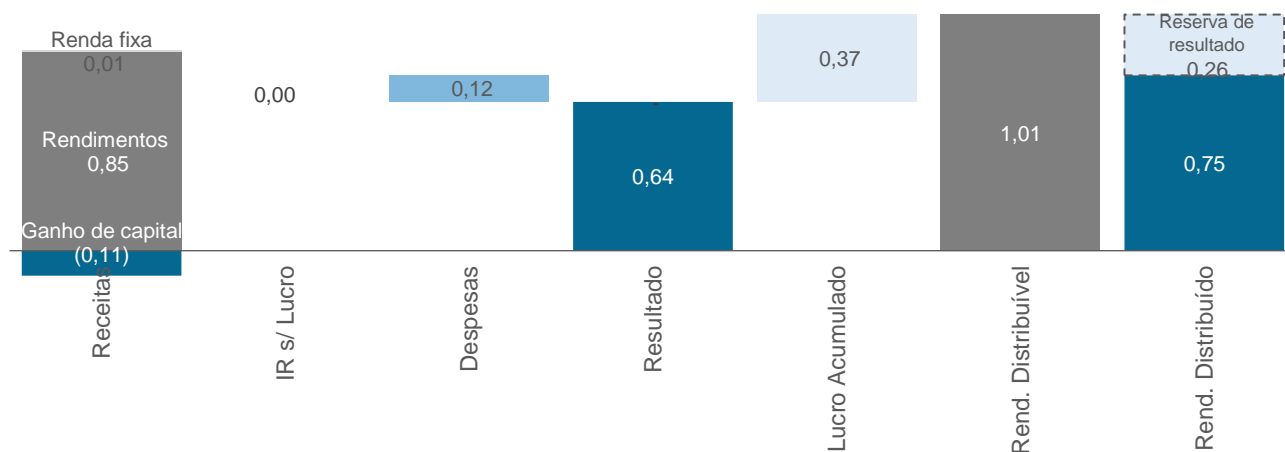
[Acesse a live no Canal Vai Pelos Fundos](#)

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

## Resultado Mensal

O resultado no período foi de R\$ 0,64/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,37/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo ficou com o valor de R\$ 0,26/cota<sup>2</sup> de reserva.

### Composição do Resultado Mensal



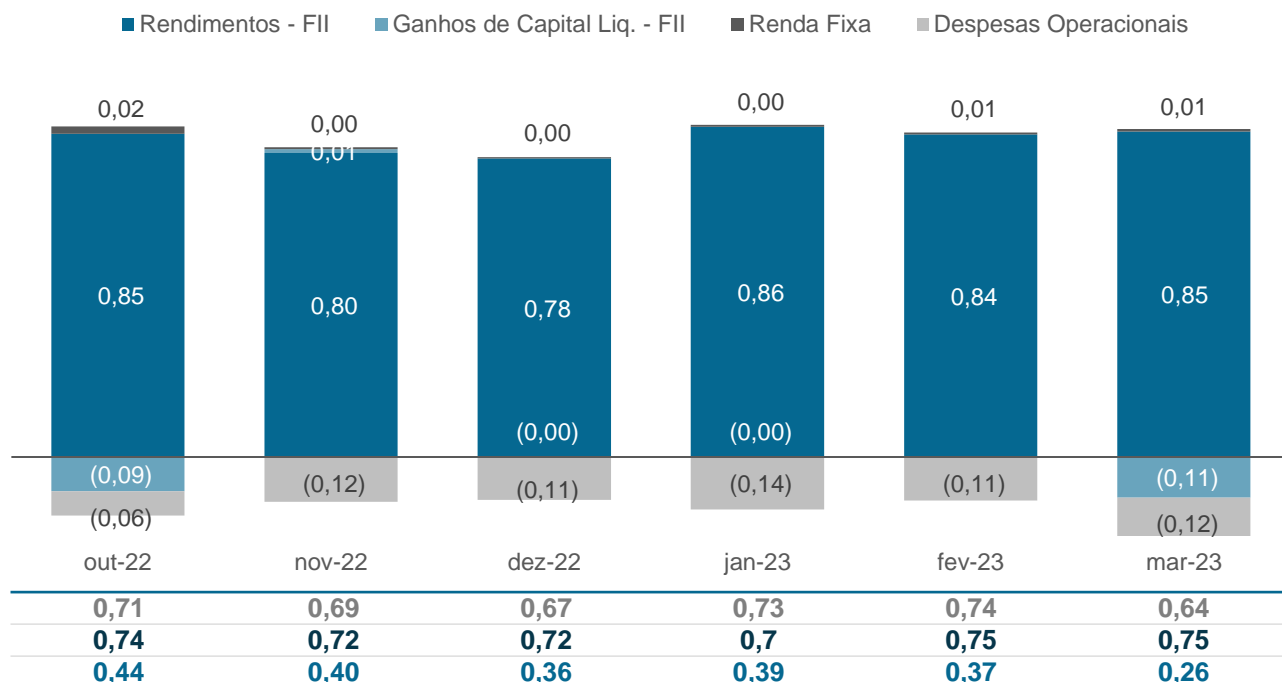
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	jan-23	fev-23	mar-23	2023	LTM
<b>Receitas</b>	<b>294.111</b>	<b>287.475</b>	<b>254.557</b>	<b>836.142</b>	<b>3.509.148</b>
Rendimentos	292.551	285.742	288.221	866.514	3.493.923
Ganhos de Capital Liq. <sup>1</sup>	(118)	-	(35.889)	(36.006)	(50.373)
Renda Fixa	1.678	1.733	2.224	5.634	65.598
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(46.358)</b>	<b>(38.463)</b>	<b>(39.186)</b>	<b>(124.006)</b>	<b>(534.706)</b>
Taxa de Gestão	-	-	-	-	(63.434)
Taxa de Administração <sup>2</sup>	(35.329)	(35.329)	(35.329)	(105.987)	(298.493)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(135.920)
Taxas Regulatórias <sup>3</sup>	-	(2.067)	(1.038)	(3.105)	(21.100)
Auditoria	(10.000)	-	-	(10.000)	(25.000)
Outros <sup>4</sup>	(1.029)	(1.067)	(2.819)	(4.914)	9.241
<b>Resultado</b>	<b>247.753</b>	<b>249.012</b>	<b>215.371</b>	<b>712.136</b>	<b>2.974.442</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,73</b>	<b>0,74</b>	<b>0,64</b>	<b>2,10</b>	<b>8,78</b>
Rendimento	237.019	253.949	253.949	744.916	3.030.452
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>2,20</b>	<b>8,95</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>5</sup></b>	<b>8,40%</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,00%</b>	<b>8,80%</b>	<b>8,95%</b>
Reserva de Resultado	0,39	0,37	0,26	-	-

### 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;

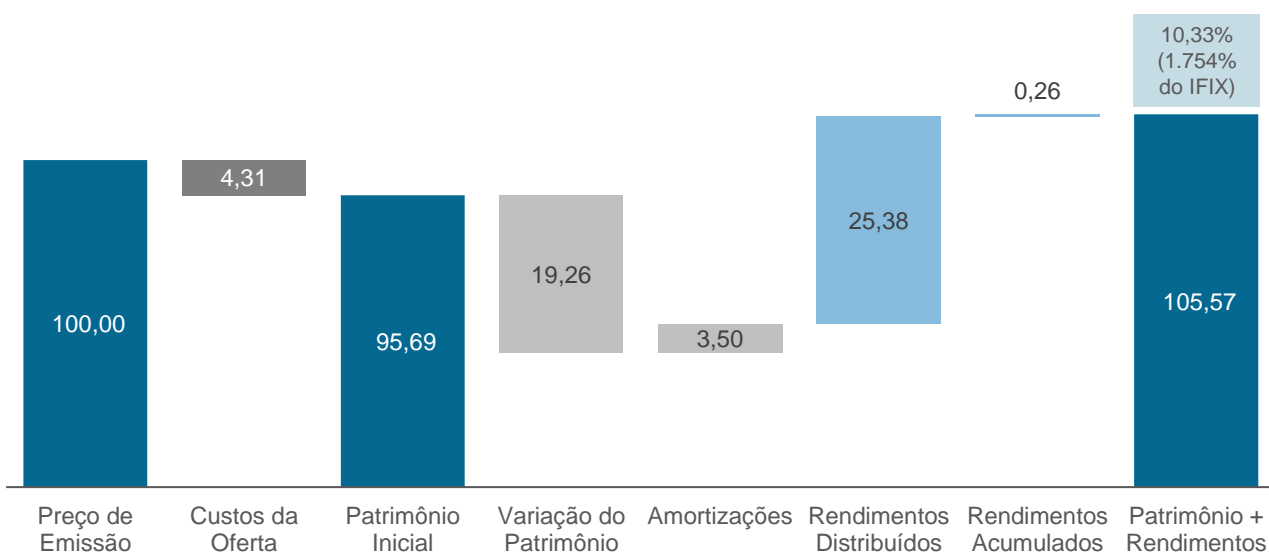
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

## Performance

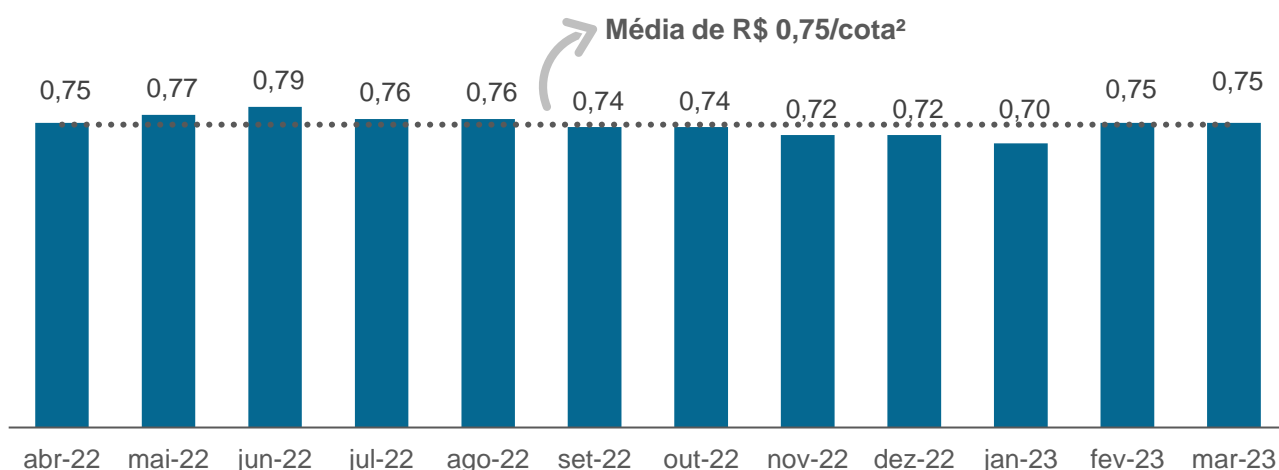
A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **10,33%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **22,53%** e o IFIX apresentou performance de **0,59%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **9,74%** 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



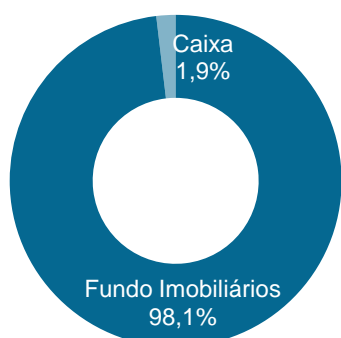
### Histórico de Distribuição de Rendimentos



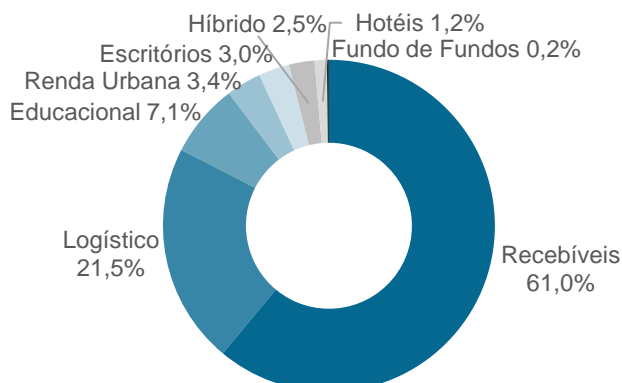
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;  
 2 - Média das distribuições de rendimentos dos últimos 12 meses.

# Carteira do Fundo

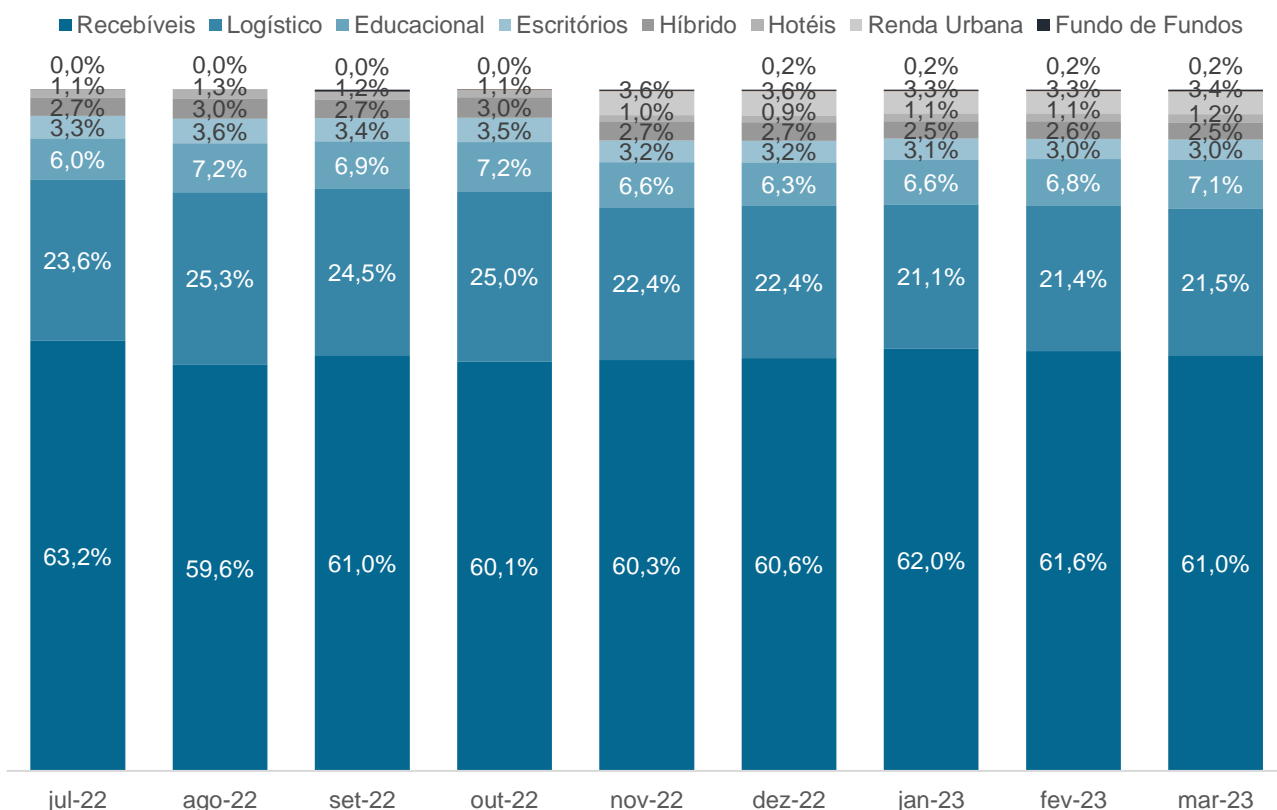
Composição por Classe de Ativo<sup>1</sup>



Exposição por Segmento



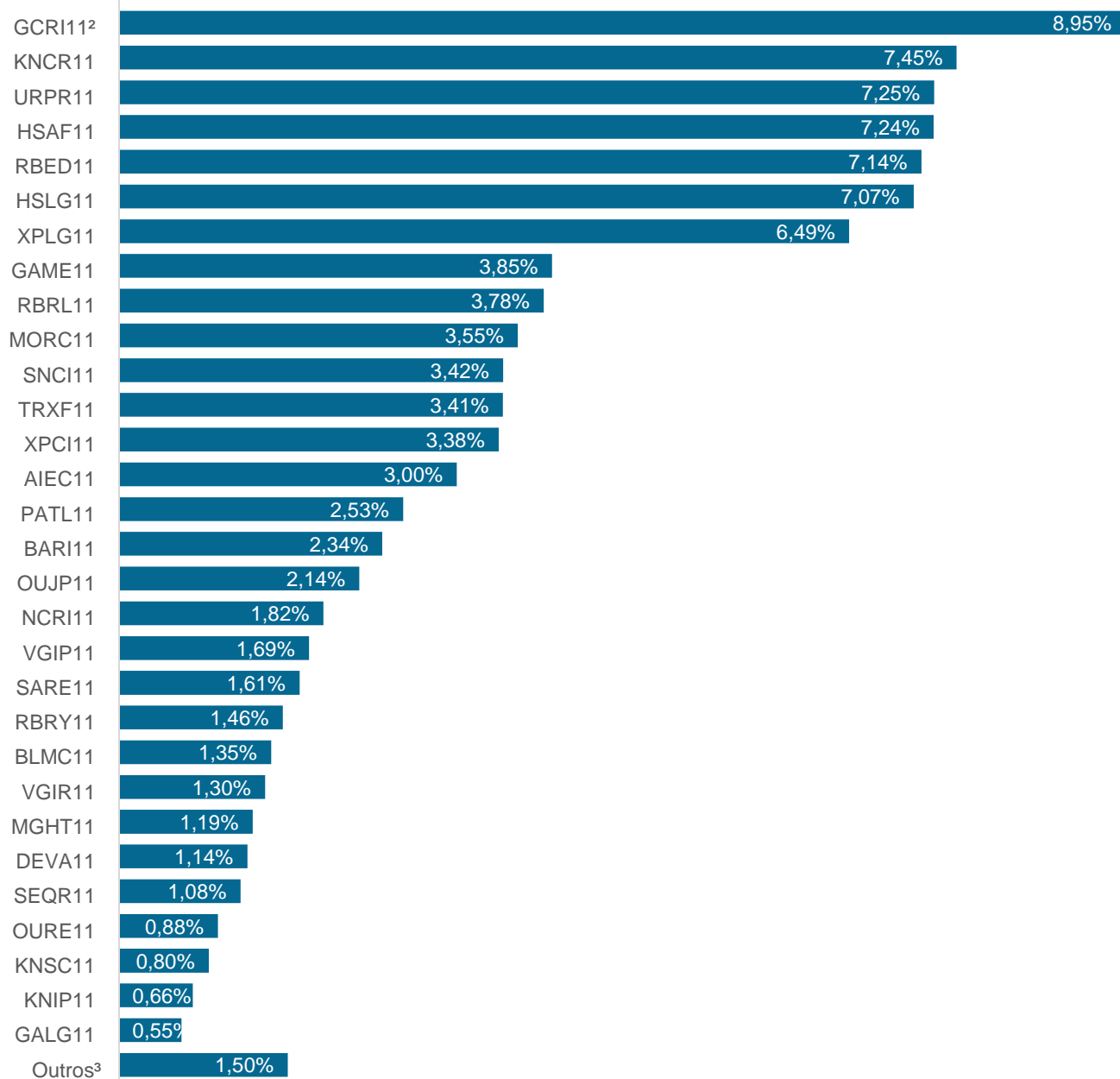
Exposição histórica por setor



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

## Carteira do Fundo

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



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

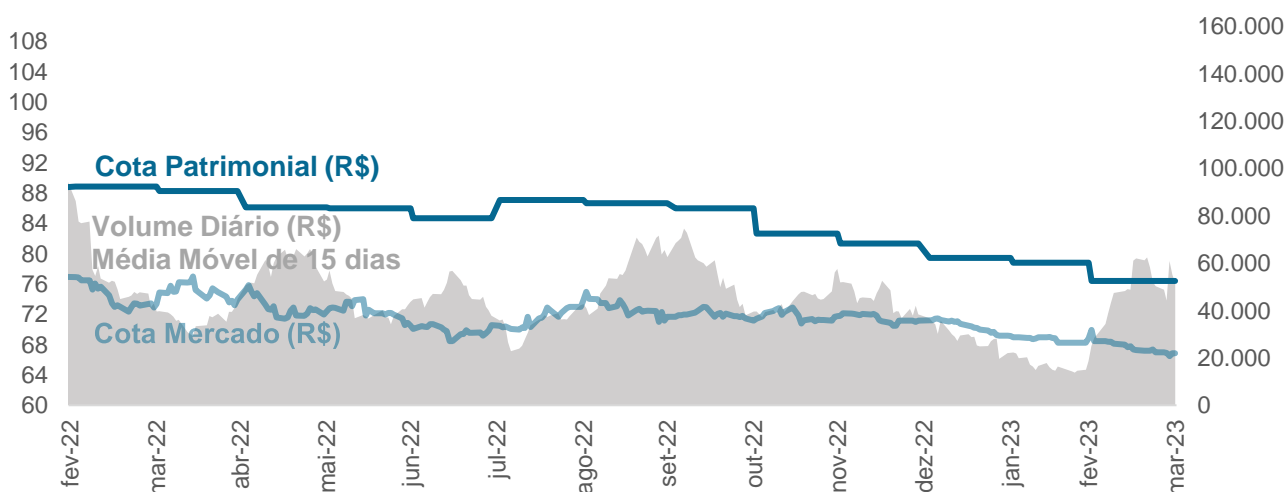
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

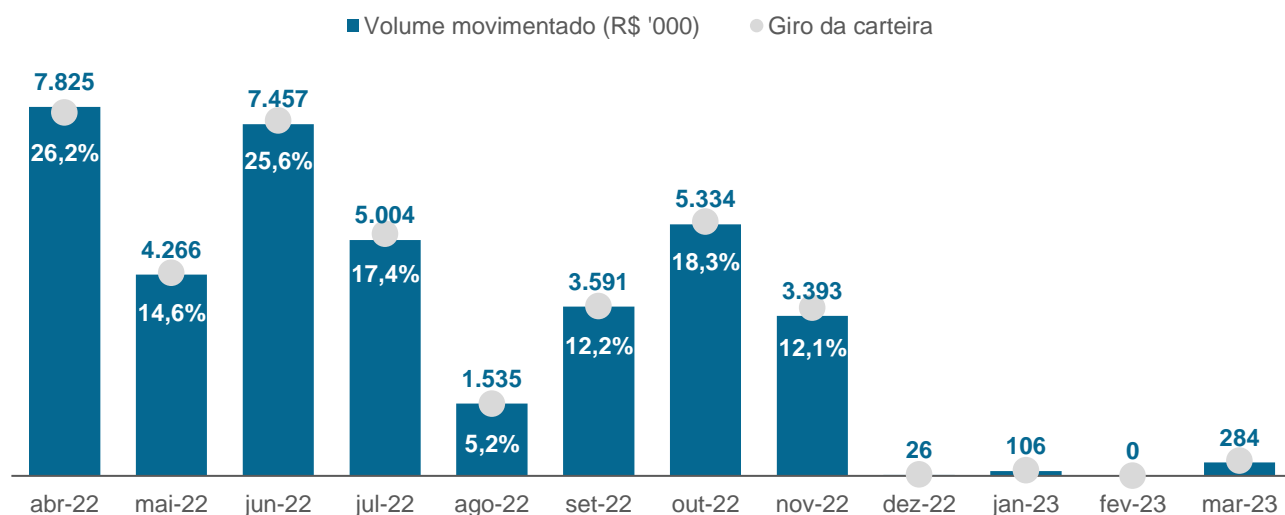
## Negociações e Liquidez na B3

Negociações	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Volume Negociado (R\$)	942.275	1.026.667	785.252	519.848	320.071	1.308.901
Volume Médio Diário (R\$)	47.114	51.333	37.393	23.629	17.782	56.909
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	96%
Giro (% Cotas)	3,9%	4,2%	3,3%	2,2%	1,4%	5,7%

### Cotações Históricas e Volume GCFF11



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



## Galapagos nas Redes

- 01/03/2023 - Fundos Imobiliários: LIVE com Felipe Solzki - Galapagos Capital - GCFF11 e GCR11  
<https://www.youtube.com/watch?v=mfn2p5zbeJ8&t=8s>
- 01/03/2023 - TUDO SOBRE A PROPOSTA DE LIQUIDAÇÃO DO FII GCFF11 - COM GESTOR FELIPE SOLZKI  
[https://www.youtube.com/watch?v=DteW\\_PQR\\_8o&t=328s](https://www.youtube.com/watch?v=DteW_PQR_8o&t=328s)
- 01/03/2023 - #GCFF11 - ENTREVISTA COM O GESTOR, ENTENDA TUDO SOBRE O QUE ESTA SENDO PROPOSTO!  
[https://www.youtube.com/watch?v=\\_RK8mqEHjPo&t=148s](https://www.youtube.com/watch?v=_RK8mqEHjPo&t=148s)
- 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 FIIs  
<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](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](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](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](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](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](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=8w3aMIXsA18&ab\\_channel=FIIs](https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsA18&ab_channel=FIIs)
- 29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)  
[https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmG1j44&ab\\_channel=FIIFACIL](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=ibKllaxmh0E&ab\\_channel=FelipeRibeiro](https://www.youtube.com/watch?v=ibKllaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro)
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter  
<https://www.youtube.com/watch?v=LdVvpPyBIA&feature=youtu.be>
- 03/10/2022 – “Tributação de dividendos e juros: o que muda para os FIIs 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 (FIIs).”  
<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](mailto:ri-asset@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.

