

# 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:**  
360.477

**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

**R\$ 27.939.469**

Patrimônio Líquido<sup>2</sup>

**R\$ 77,51**

Patrimônio Líquido por cota<sup>2</sup>

**R\$ 69,30**

Preço de mercado das cotas do Fundo<sup>2</sup>

**1.759**

Número de cotistas<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.



## 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. Em junho de 2023, foi encerrada a 3ª emissão do fundo com a integralização de 21.879 cotas.

Conforme mencionado anteriormente, 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.

No mês de junho, finalizamos o processo de alienação da carteira do fundo e realizamos o último aporte no GCRI11. Em linha com os últimos meses, não houve distribuição de rendimentos por conta do prejuízo caixa gerado na liquidação da carteira. Vale ressaltar que os rendimentos dos fundos imobiliários da carteira de FIIs e do caixa do fundo desde o início do processo estão contidos no valor amortizado.

Considerando a razão entre o número de cotas do GCRI11 contidas na carteira do GCFF11 (291.699 cotas) e a quantidade de cotas de emissão do GCFF11 (360.477 cotas), o fator de proporção de cotas do GCRI11 que o investidor receberá para cada cota detida do GCFF11 é de 0,80920281, conforme divulgado via [Fato Relevante](#). As eventuais frações de cotas remanescentes, considerando que não há negociação de cotas fracionadas, serão agrupadas e negociadas em conjunto via leilão de frações, com o valor da liquidação direcionado aos investidores detentores das frações, na proporção detida. Mais informações sobre o processo, a data do leilão e pagamento serão divulgadas via Fato relevante pela Administradora.

Além do fator de proporção da conversão do evento, também foi divulgado o [comunicado](#) do valor de amortização referente ao caixa residual do fundo de R\$ 3,066978 por cota que serão pagos no dia 07/08/2023.

É importante lembrar que o evento de amortização é um fato gerador de tributação, de forma semelhante ao que ocorre em uma venda de FII. Portanto, caso haja ganho de capital do investidor, o valor recebido será líquido de impostos que será retido do valor amortizado em caixa.

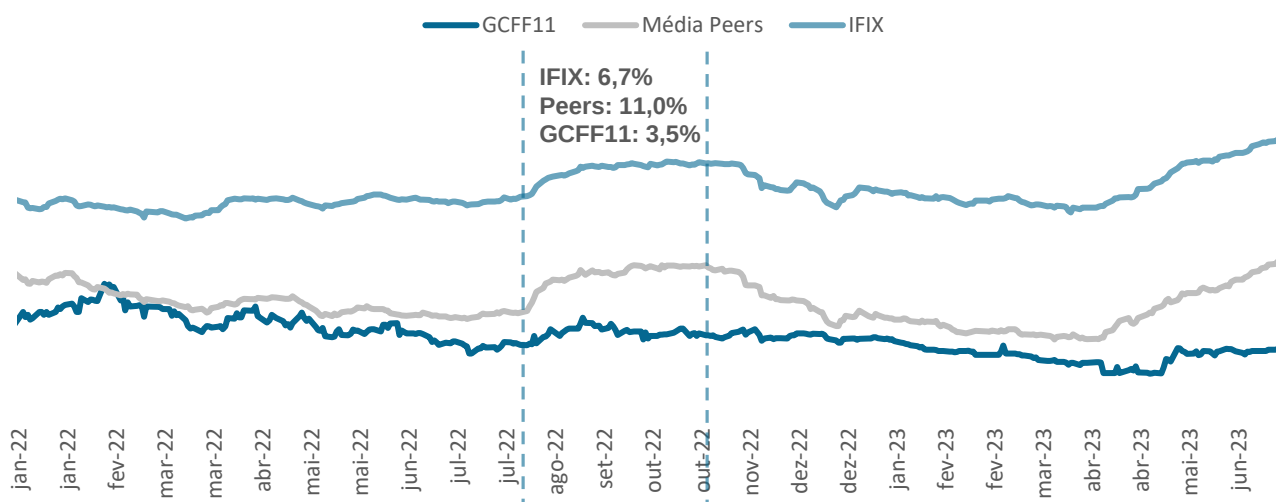
Para o cálculo do imposto, será aplicada a alíquota de 20% sobre a diferença entre o patrimônio líquido do GCFF11 do dia 28/07 que é de R\$ 76,82 e o custo médio de aquisição informado via Portal do Investidor. Vale ressaltar que, caso o custo de aquisição não tenha sido informado dentro do prazo instruído pelo Administrador no [Fato Relevante](#) divulgado em 28/07/2023, o custo a ser considerado é o equivalente a menor cotação histórica do fundo (R\$63,01).

O custo de aquisição de cada cota do GCRI11 recebida via amortização do GCFF11 será de R\$ 91,14 (preço de mercado do Fundo no fechamento de 28/07/2023). Esse foi o preço do GCRI11 considerado no patrimônio líquido do GCFF11 e, consequentemente, utilizado para a apuração de eventual imposto de renda no evento de amortização. Esse valor deverá ser considerado no cálculo, pelo investidor, do custo-médio das cotas do GCRI11 em sua carteira

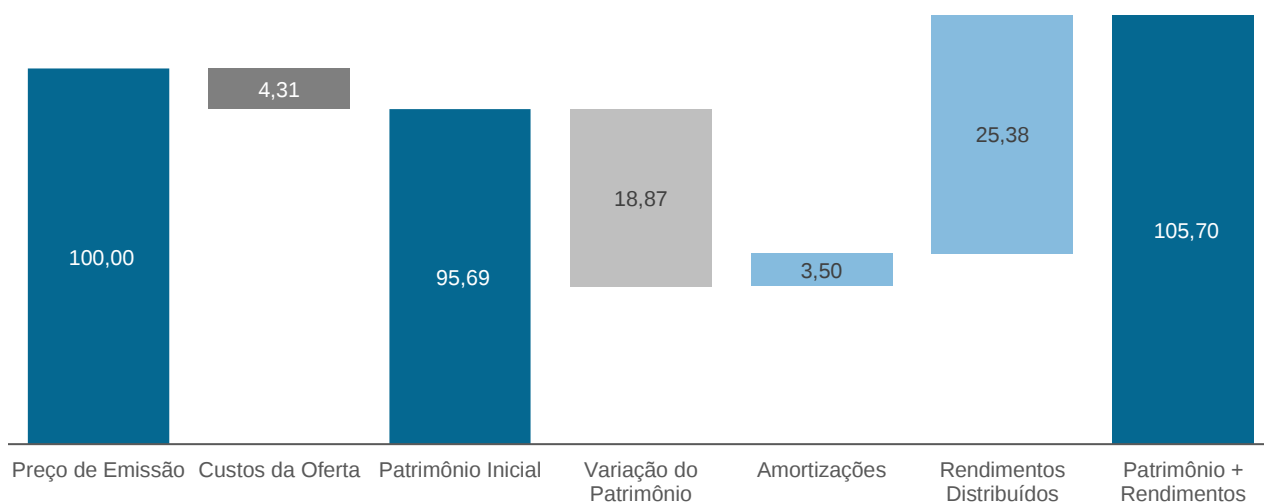
# Palavra do Gestor

Considerando o patrimônio líquido de amortização das cotas Fundo em relação ao preço da cota no fechamento de 22/03/2023, data em que foi anunciado o Termo de Apuração da Consulta Formal que aprovou a amortização do Fundo, a rentabilidade total dos investidores no período foi de 15,38%, superando a rentabilidade do IFIX que foi de 14,91%, considerando o valor do índice no fechamento de 28/07.

Vale ressaltar que, na visão da Gestora, apesar da performance positiva do setor de FOFs no período mencionado acima, acreditamos que dificilmente a performance do GCFF11 teria acompanhado essa tendência. Este cenário já foi observado em outras ocasiões, por exemplo no período abaixo, do início de agosto até a segunda quinzena de outubro, onde a valorização média das cotas dos fundos de fundos do mercado foi 3,14 vezes maior do que a valorização das cotas do GCFF11, conforme pode-se observar no gráfico abaixo:



O GCFF, considerando o período desde a sua primeira integralização de cotas até a amortização, foi encerrado com performance<sup>1</sup> de 10,46%, conforme composição abaixo:



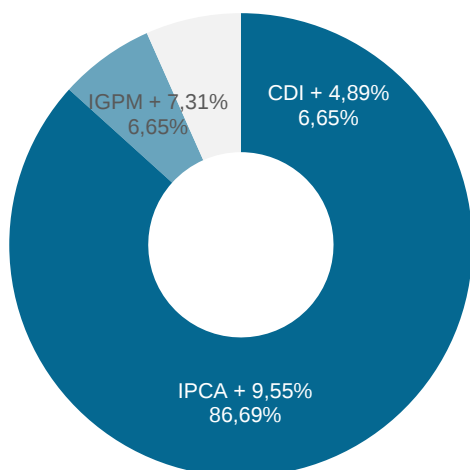
1 – Performance calculada considerando a variação patrimonial do PL inicial do Fundo após custos de ofertas e os rendimentos e amortizações distribuídos no período.

## Sobre o GCRI11

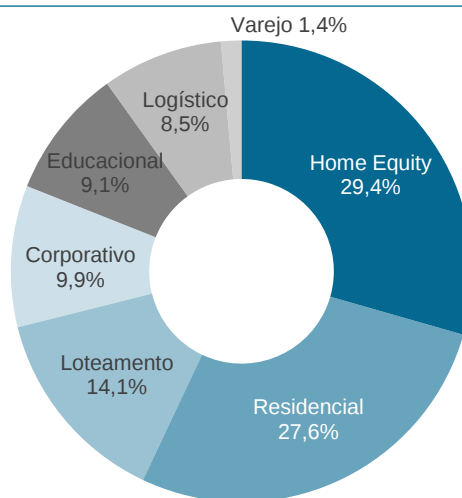
O GCRI11 é um fundo de CRI gerido pela Galapagos que foi constituído em dezembro de 2020. Em julho, o Fundo encerrou a sua 4ª emissão de cotas e seu patrimônio líquido atingiu R\$ 139 milhões.

Considerando o fechamento de junho, o fundo encerrou o mês alocado em 28 operações com exposição de 86,7% a IPCA + 9,55% a.a., 6,7% a CDI + 4,89% a.a. e 6,6% a IGPM + 7,31% a.a. A carteira possui duration média de 3,5 anos, LTV de 45% e está diversificada em 7 setores distintos, sendo mais de 65% concentrada na região Sudeste do Brasil.

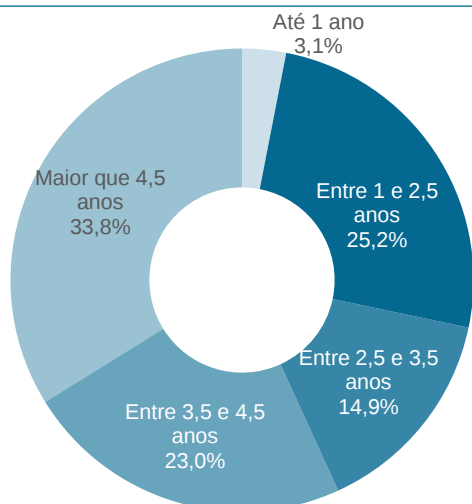
**Exposição por Indexador e Spread**



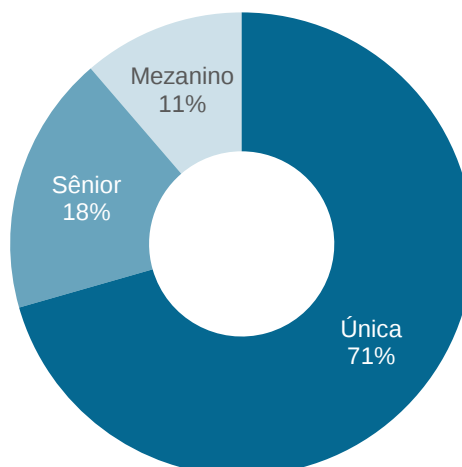
**Exposição por Setor**



**Exposição por Prazo Médio**

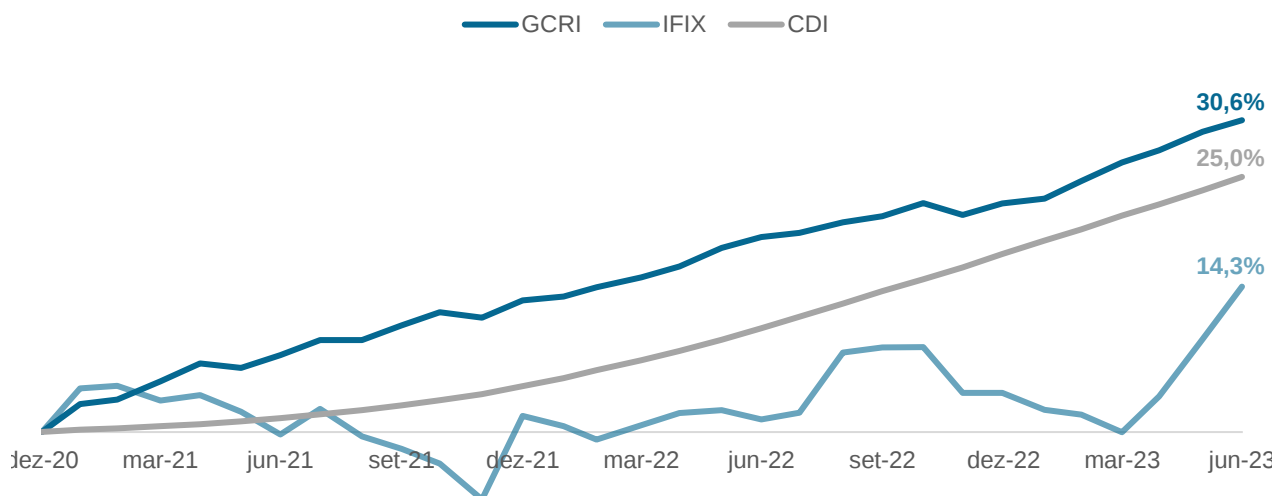


**Exposição por Subordinação**



## Sobre o GCRI11

Desde o seu início até o encerramento de junho de 2023, considerando a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos, o fundo apresentou retorno de **30,6%** e performou acima do CDI e o IFIX, que no mesmo período avançaram 25,0% e 14,3%, respectivamente.



No mercado secundário, considerando o preço de fechamento de junho de 2023, o fundo negocia com um desconto de aproximadamente 3% em relação ao seu valor patrimonial, o que faz com que a taxa média da carteira, considerando as taxas e prazos dos ativos, seja de **IPCA + 11,8% ao ano**.

A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média da carteira em relação ao preço da cota do fundo:

| Preço a mercado | Taxa média (IPCA +) |
|-----------------|---------------------|
| 89,00           | 13,25%              |
| 90,00           | 12,84%              |
| 91,00           | 12,43%              |
| 92,00           | 12,02%              |
| 93,00           | 11,61%              |
| 94,00           | 11,21%              |

Para mais informações, convidamos os investidores a acompanharem o relatório gerencial do fundo que é divulgado mensalmente. Para receber o conteúdo automaticamente, basta realizar o cadastro no mailing [clikando aqui](#).

## Galapagos nas Redes

- 01/03/2023 - Fundos Imobiliários: LIVE com Felipe Solzki - Galapagos Capital - GCFF11 e GCR111  
<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.suno.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.suno.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=8w3aMIXsAl8&ab\\_channel=FIIs](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=eAwJmGl1j44&ab\\_channel=FIIIFACIL](https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab_channel=FIIIFACIL)
- 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=ibKlaxmh0E&ab\\_channel=FelipeRibeiro](https://www.youtube.com/watch?v=ibKlaxmh0E&ab_channel=FelipeRibeiro)
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter  
<https://www.youtube.com/watch?v=LdVpoPyBIA&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.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.galapagoscapiatal.com/>

**Contato RI Galagos Capital:** [ri-asset@galapagoscapiatal.com](mailto:ri-asset@galapagoscapiatal.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.

