RELATÓRIO MENSAL

JULHO 2020

Galapagos
CAPITAL

Galapagos Fundo De Fundos Imobiliários - GCFF11

Gestor:
Galapagos Capital

Administrador:
BTG Pactual

Início:
Junho / 2020

Número de Cotas Emitidas:
80.430

Anúncio dos Rendimentos:
9º dia útil do mês

Pagamento dos Rendimentos:
14º dia útil do mês

Patrimônio Líquido:
R$ 7.732.568,90

Patrimônio Líquido por cota:
R$ 96,14

R$ 0,62
Rendimento por cota distribuído em agosto/20 referente ao resultado do mês de julho/20

53
Número de cotistas[1]

R$ 96,14
Patrimônio Líquido do Fundo[2]

R$ 102,00
Preço de mercado das cotas do Fundo[2]

1 - Número de cotistas no dia da divulgação dos rendimentos (13/08/2020)
2 - No dia 31/07/2020

Palavra da Gestora

Após a realização de uma liquidação em junho/20, a primeira oferta do Fundo, realizada com esforços restritos nos termos da ICVM 476, foi encerrada no dia 13/07/2020 após a realização de uma segunda liquidação. No total, foram integralizadas 80.430 cotas no Fundo nessa primeira oferta.

Com o encerramento da primeira oferta, as cotas do Fundo passaram a ser negociadas no mercado de Bolsa da B3 no dia 20/07/2020, sendo que até o final do mês foram negociados, aproximadamente, R$ 78,4 mil. Considerando que a primeira oferta foi realizada com esforços restritos, o Fundo é destinado para Investidores qualificados, característica que pode ser alterada no futuro.

Como na primeira liquidação ocorrida em junho o montante mínimo da Oferta já havia sido atingido, a Gestora iniciou a alocação dos recursos ainda naquele mês, visando otimizar o retorno para os investidores. A alocação continuou durante o mês de julho e no encerramento do mês, aproximadamente, 90% dos recursos captados pelo Fundo já estava alocado em Fundos Imobiliários.

O restante dos recursos, em torno de 10% do patrimônio, permanecia alocado em instrumentos de caixa e deverão ser investidos no curto prazo. Na visão da Gestora, o patrimônio atual do Fundo e, consequentemente, o volume das alocações realizadas em cada FII investido em comparação com a média de negociação diária de cada um desses FIIs, permite maior flexibilidade na movimentação da carteira (aquisições ou vendas), dessa forma o nível de caixa e a carteira de FIIs investidos pode ser alterada rapidamente, de acordo com a análise realizada pela Gestora de cada oportunidade disponível para alocação.

No dia 28/07 a carta consulta para aprovação da possibilidade de investimento pelo Fundo em outros FIIs, que se encontram em situação de potencial conflito de interesses, foi enviada aos Investidores. A aprovação da matéria é importante para a estratégia do Fundo, considerando que a Administradora possui uma participação relevante no mercado de fundos imobiliários, dessa forma, tanto a Gestora quanto a Administradora estão à disposição para esclarecer qualquer dúvida que possa surgir referente ao tema.

Palavra da Gestora

No mês de julho, o IFIX apresentou variação negativa de 2,6%, acumulando uma queda de 14,53% no ano de 2020, impactado principalmente pela crise causada pelo coronavírus. No mês de julho, o volume de novas emissões de cotas de FIIs, muitas delas de FIIs já existentes (follow-on) com preços de emissão descontados em relação ao seu valor de mercado no momento do anúncio, causaram um movimento expressivo de venda de cotas no mês, pressionando os preços e, consequentemente, impactando na performance do índice.

Na análise setorial, destacamos o acompanhamento dos Fundos de CRI que podem sofrer um forte impacto causado pela queda do nível da taxa Selic, que em reunião do Copom do dia 06/08 foi alterada para o patamar de 2% a.a., seguindo a tendência de queda no nível da taxa de juros da economia. Os Fundos de CRI que possuem maior exposição a CRIs atrelados ao índice DI devem apresentar diminuição nos níveis de distribuição de rendimentos nos próximos períodos. Além disso, destaca-se o grande distanciamento dos patamares do IPCA e do IGP-M nos últimos períodos, enquanto o IPCA apresenta variação de 2,31% nos últimos 12 meses, o IGP-M apresentou variação de 9,27% no mesmo período, o que influenciou a estratégia de alocação nos FIIs do setor.

Para os Fundos de Shoppings, apesar de algumas notícias positivas da reabertura, os próximos períodos tendem a ser desafiadores, dado que os lojistas continuam sofrendo com a queda nas receitas, o que deve continuar motivando solicitações de descontos, inadimplências e aumento de vacância nos ativos, impactando diretamente o nível de distribuição de rendimentos.

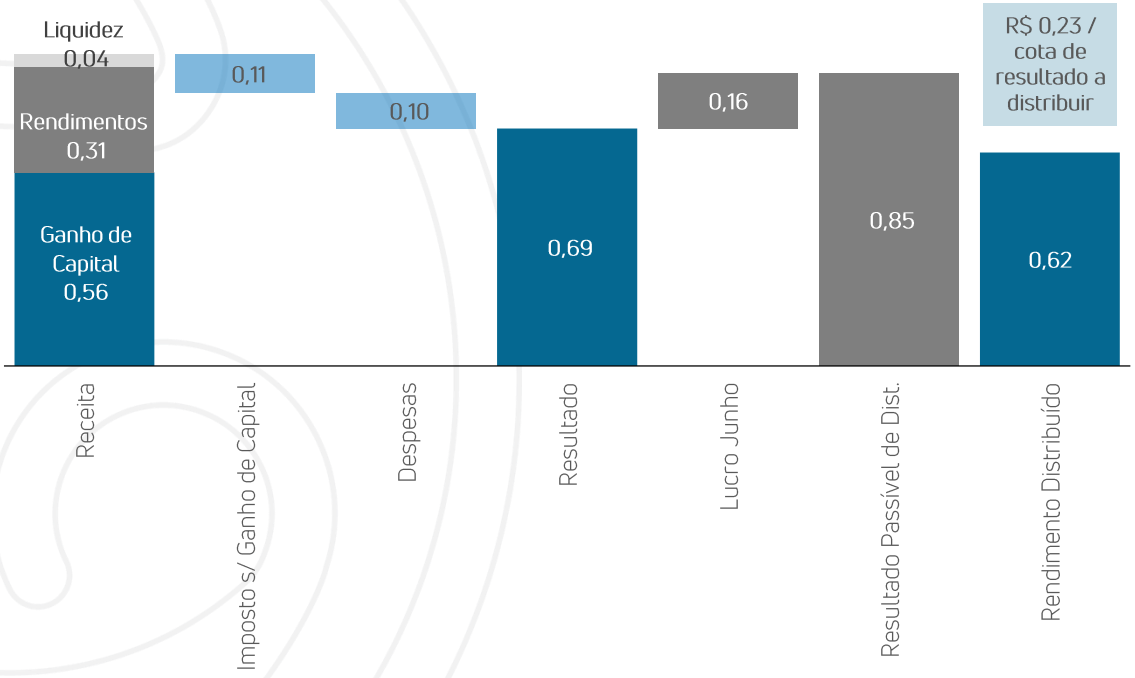
Para o mercado de escritórios, o efeito da pandemia ainda não se traduziu, de forma expressiva, em desaceleração do setor. Relatórios de acompanhamento mais recentes mostraram variações marginais nos níveis de vacância e preços das locações na cidade de São Paulo. Nesse setor, os impactos devem ser observados ao longo dos próximos meses e de forma mais pontual. A Gestora possui um acompanhamento de cada ativo que compõe o portfolio dos FIIs do setor visando a realização de alocações nos FIIs que considera mais resilientes diante desse cenário.

Já os FIIs dos setores de logística e ativos com contratos de locação atípicos apresentaram recuperação após a queda observada no mês de março, muitos deles já apresentam níveis de preço próximos ao observado antes da crise gerada pela pandemia. Essa recuperação pode ser atribuída à resiliência apresentada por esses setores, o que não elimina a necessidade de um estudo detalhado das características de cada FII disponível para alocação.

Resultado Mensal

No dia 13/08 foi anunciado o pagamento de rendimentos[1] no valor de R$ 0,62 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 7,44%, considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo, de R$ 100,00. O resultado do Fundo no período foi de R$ 0,69 / cota, além disso, em 31/07, o Fundo possuía R$ 0,16 / cota de resultado acumulado dos dias de funcionamento do Fundo no mês de junho, quando apenas parte das cotas haviam sido integralizadas.

Composição do Resultado Mensal



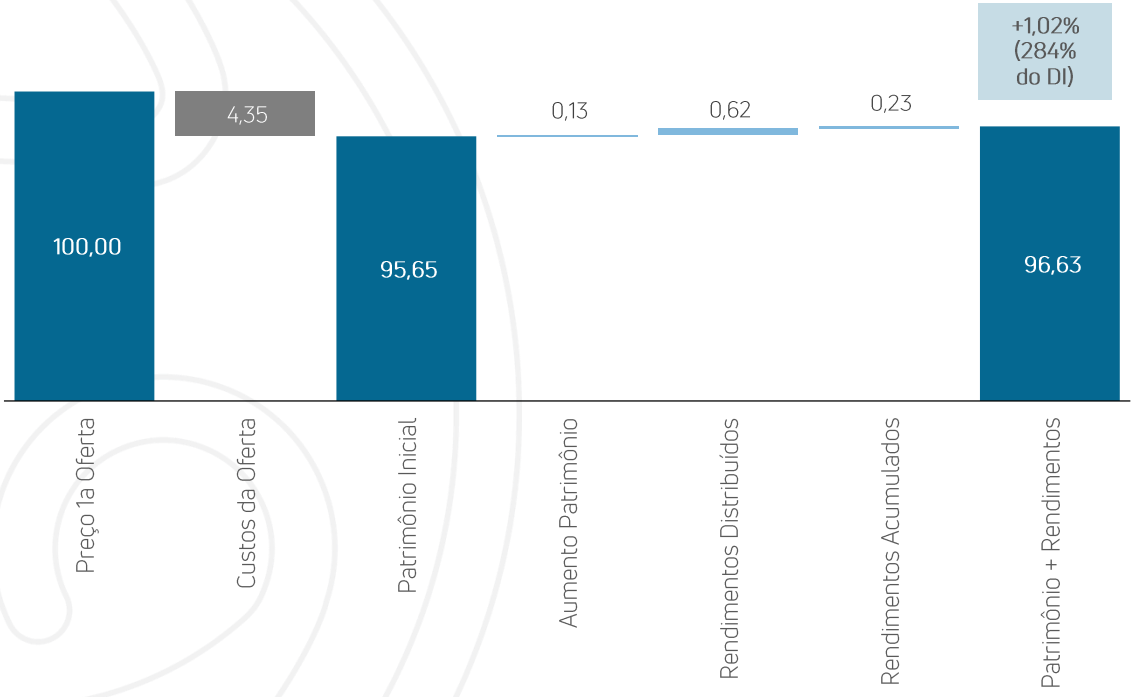
1 - No dia 13/08, o Fundo já possuia mais de 50 investidores, portanto os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Performance[1]

A performance do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, foi de 1,02% sobre o patrimônio inicial descontados os custos de emissão (R$ 95,65 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 0,36% e o IFIX apresentou performance de 0,1% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 31/04/2020:

Composição da Performance Acumulada



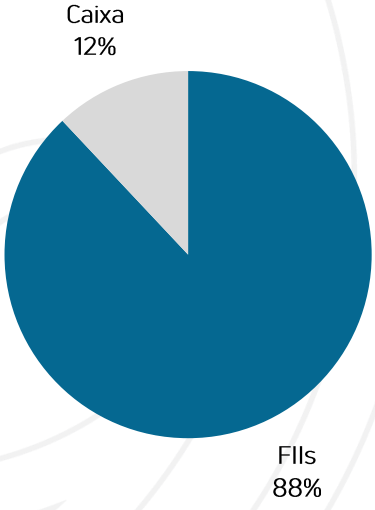
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

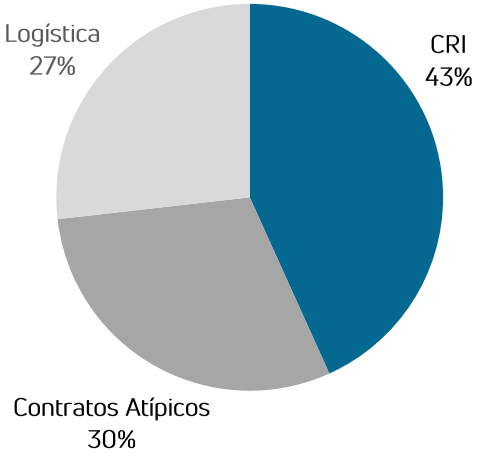
Carteira do Fundo[1]

Ao final do mês de julho, o Fundo possuía 88% do seu patrimônio alocado em FIIs e o restante em fundos de renda fixa com liquidez diária, visando a alocação em oportunidades nos próximos períodos.

Seguindo a estratégia definida pela Gestora, as alocações nesse primeiro momento se concentraram em setores de maior previsibilidade de rendimentos. Dessa forma, os recursos foram alocados em FIIs de CRI com operação de baixo risco de créditos (high grade), FIIs com imóveis locados primordialmente por meio de contratos atípicos e do setor de logística. Como o Fundo permanece em fase de alocação, serão apresentadas informações mais detalhadas da carteira nos próximos relatórios mensais.

Composição dos Ativos da Carteira do Fundo





1 - Data base 31/07/2020.

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/

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, consequentemente, 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. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

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, consequentemente, 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.

Autorregulação ANBIMA
Adesão Provisória

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária