



## RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos  
Imobiliários - GCFF11



AGOSTO 2020

## 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\$ 7.828.554,66

**Patrimônio Líquido por cota:**

R\$ 97,33

**R\$ 0,62**

Rendimento por cota  
distribuído em setembro/20  
referente ao resultado do  
mês de agosto/20

**53**

Número de cotistas<sup>1</sup>

**R\$ 97,33**

Patrimônio Líquido do Fundo<sup>1</sup>

**R\$ 101,38**

Preço de mercado das cotas  
do Fundo<sup>1</sup>

## 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 sob o código GCFF11. Considerando que a primeira oferta foi realizada com esforços restritos, o Fundo é destinado para Investidores qualificados.

No dia 01/09/2020, foi divulgado Fato Relevante referente ao início do processo da oferta pública da 2ª emissão de cotas do Fundo. A oferta será realizada conforme os termos da ICVM 400, ou seja, diferentemente da 1ª oferta do Fundo, essa emissão terá como público alvo os investidores em geral.

No dia 27/08 foi divulgado o resultado da matéria objeto da carta consulta enviada aos investidores em 28/07 e aprovada a possibilidade de investimento pelo Fundo em outros FIs que se encontram em situação de potencial conflito de interesses. Conforme destacado no relatório anterior, a aprovação dessa matéria é importante para a estratégia do Fundo, considerando que a Administradora possui uma participação relevante no mercado de fundos imobiliários e a aprovação da matéria amplia a gama de opções disponíveis para investimento.

Ao final do mês de agosto, a alocação da carteira em FIs era de 90%, ou seja, mesmo patamar da alocação do mês anterior mesmo com a realização de novos investimentos em decorrência da alienação de alguns FIs com ganho de capital. Como destacado no relatório anterior, a Gestora considera que o tamanho atual do Fundo permite maior flexibilidade na movimentação da carteira (aquisições ou vendas) e, dessa forma, o nível de caixa e a carteira de FIs investidos pode ser alterada rapidamente, de acordo com a análise realizada pela Gestora de cada oportunidade disponível para alocação.

## Palavra da Gestora

No mês de agosto, o IFIX apresentou variação positiva de 1,79%, acumulando uma queda de 12,99% no ano de 2020, impactado principalmente pela crise causada pelo coronavírus. No mês de agosto, as ofertas de novas emissões de cotas de FIs, principalmente follow-on de fundos existentes com preços de emissão descontados em relação ao seu valor de mercado no momento do anúncio, afetaram o preço dos ativos, porém esse movimento foi compensado pelo aumento do interesse dos investidores por essa classe de ativos, demonstrada pelo atingimento da marca de mais de 1 milhão de investidores com posição em FIs na B3, um recorde para o mercado.

Na análise setorial, apenas o setor de agências bancárias, que possui participação inferior a 5% do índice, apresentou performance negativa no mês, de -1,7%. Por outro lado, o setor de fundos híbridos (que possuem exposição relevante a mais de 1 setor) apresentou a melhor performance do mês, com +3,8%, seguidos pelo Shoppings Centers com 3,3%.

O setor de fundos de CRI, setor mais representativo do IFIX, apresentou performance de 2,4% no mês de agosto, impulsionado principalmente pelo aumento na distribuição de rendimentos dos fundos que possuem exposição a CRIs indexados ao IGP-M, índice que vem apresentando forte aumento nos últimos meses (1,56%, 2,23% e 2,74% nos meses de junho, julho e agosto, respectivamente) e ao IPCA, contribuindo para o aumento no resultado dos Fundos.

Os FIs dos setores de logística e ativos com contratos de locação atípicos, como alguns FIs do setor educacional, apresentaram mais um mês de performance positiva e muitos deles já apresentam níveis de preço próximo ao observado antes da crise gerada pela pandemia.

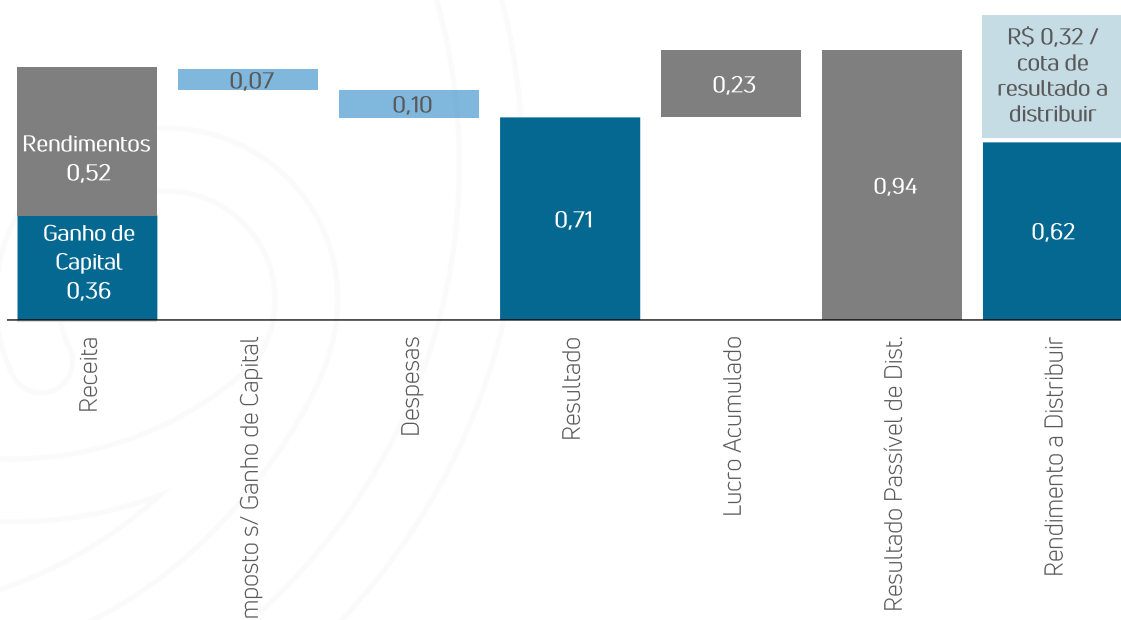
Por fim, o setor de lajes corporativas apresentou variação positiva de 1,2% no mês, o que indica, na visão da Gestora, a tendência de recuperação da confiança do investidor no setor, impulsionada por notícias positivas referentes ao setor nas últimas semanas, como uma grande locação fechada em um prédio corporativo que está sendo entregue nesse trimestre e que já iniciará com um percentual de locação alto e sobre a queda de produtividade dos funcionários de um grande banco americano durante o período de home office.

## Resultado Mensal

No dia 15/09 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> 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\$ 0,71/cota, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,23/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, a reserva de resultados do Fundo aumentou para R\$ 0,32/cota ao final do mês de agosto.

É importante destacar o aumento das receitas advindas de rendimentos distribuídos pelos FIIs investidos, em comparação ao mês anterior. O motivo disso é que algumas posições ainda estavam em fase de investimentos e os rendimentos não foram integralmente recebidos, de acordo com a data base de divulgação de cada FII do portfólio.

### Composição do Resultado Mensal

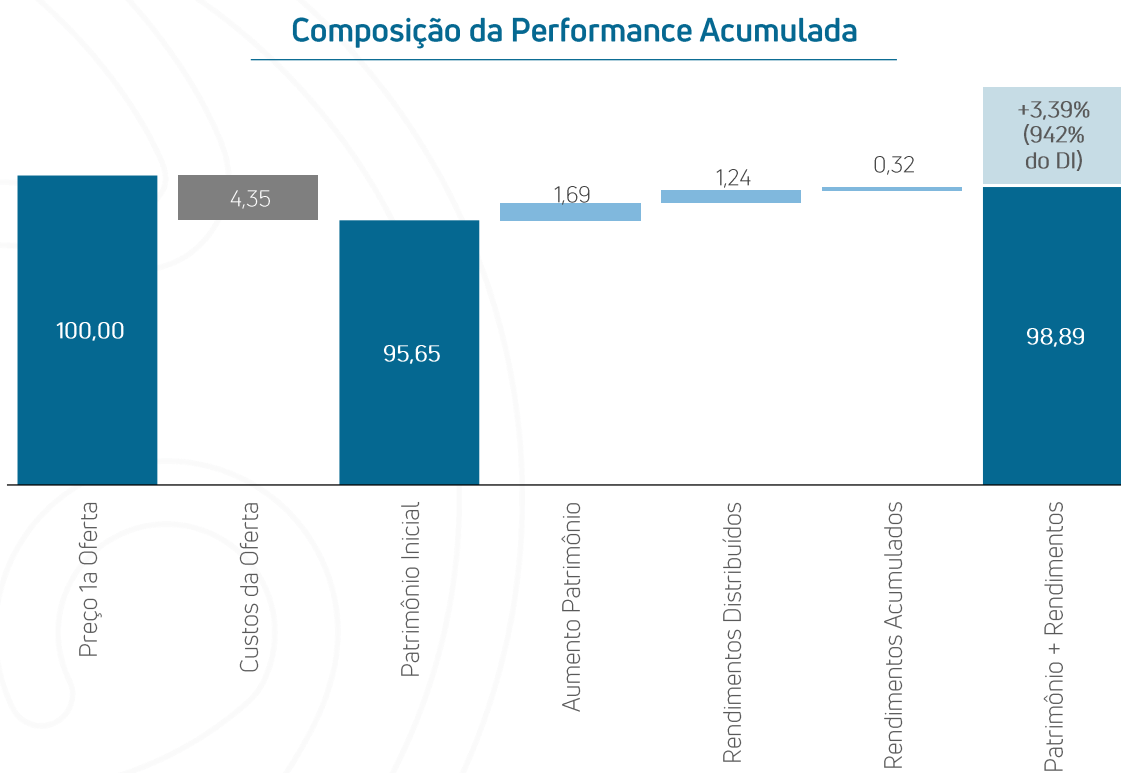


1 – Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

## Performance<sup>1</sup>

A performance do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, foi de 3,39% sobre o patrimônio inicial descontados os custos de emissão (R\$ 95,65 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 0,53% e o IFIX apresentou performance de 1,89% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 31/08/2020:



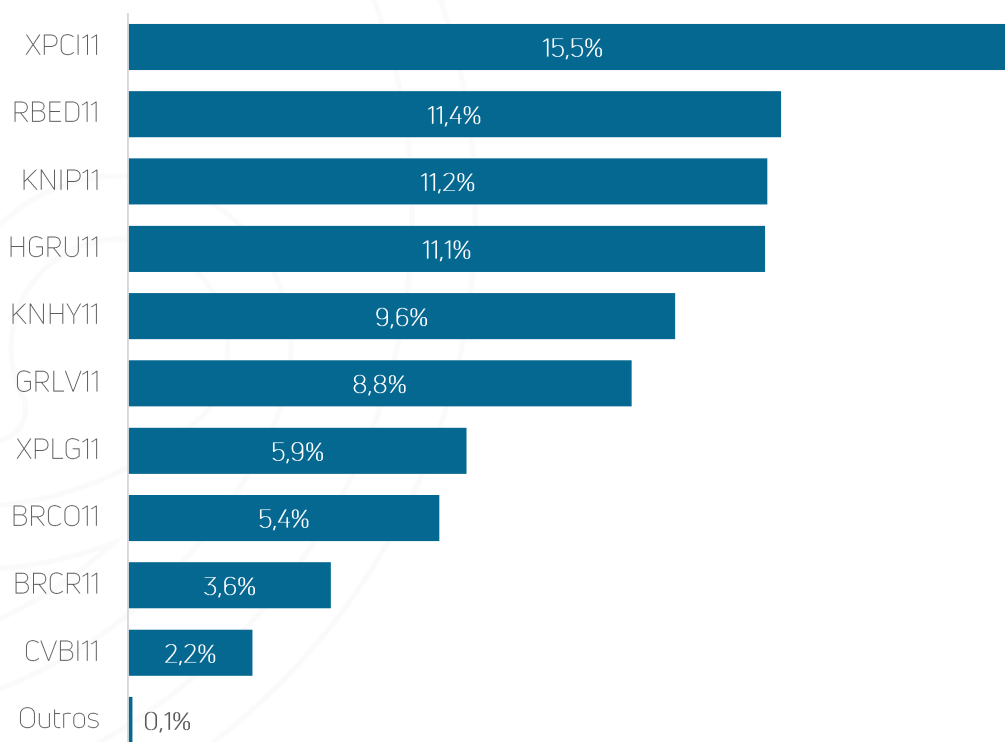
<sup>1</sup> - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

## Carteira do Fundo<sup>1</sup>

Ao final do mês de julho, o Fundo possuía 90% do seu patrimônio alocado em FIs e o restante em fundos de renda fixa com liquidez diária, visando a alocação em oportunidades nos próximos períodos.

A Gestora destaca, como principal característica do portfólio, a qualidade dos ativos que compõe a carteira dos FIs investidores, verificada por meio da qualidade de devedores e garantias nos fundos de CRI ou pelos imóveis, locatários e força dos contratos de locação nos FIs que investem diretamente em imóveis. O processo de investimento da Gestora busca selecionar os FIs que possuem as características compatíveis com a política do investimento do Fundo, que apresentem oportunidades de aquisição via mercado primário ou secundário.

### Composição dos Ativos da Carteira do Fundo<sup>1</sup>



<sup>1</sup> - Database 31/08/2020. Carteira de FIs em % dos ativos do Fundo.

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, 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. 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, 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.



Adesão Provisória



Administração Fiduciária