



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



SETEMBRO 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 Líquido¹:

R\$ 7.809.131,64

Patrimônio Líquido por cota¹:

R\$ 97,09

R\$ 0,85

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

10,2%

Dividend yield²

53

Número de cotistas¹

R\$ 100,76

Preço de mercado das cotas do Fundo¹

1 - No dia 30/09/2020

2 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado de setembro e o preço de emissão das cotas de R\$100,00.

Palavra da Gestora

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. 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 06/10 foi enviada convocação para os cotistas para a Assembleia Geral Extraordinária com o objetivo de deliberar sobre a alteração do índice de referência utilizado para base cálculo da Taxa de Performance devida pelo Fundo. Na visão do Gestor, a aprovação da alteração do índice para o IFIX é positiva para os cotistas. No dia 21/10 foi publicada a ata da assembleia com a aprovação da alteração.

No mês de setembro, o IFIX apresentou variação positiva de 0,46%. Em 2020, o índice acumula uma queda de 12,59%, impactado principalmente pela crise causada pelo coronavírus. No mês de setembro, observamos novamente o aumento no número de investidores com posição em FIs na B3, com mais de 1,06 milhão de investidores ao final do mês, de acordo com a B3. O volume médio diário de negociação de FIs na B3 se manteve no patamar de aproximadamente R\$ 200 milhões, em linha com a média dos últimos 4 meses. O volume, apesar de inferior ao observado nos primeiros meses do ano, é bastante superior à média de R\$ 130 milhões observada em 2019.

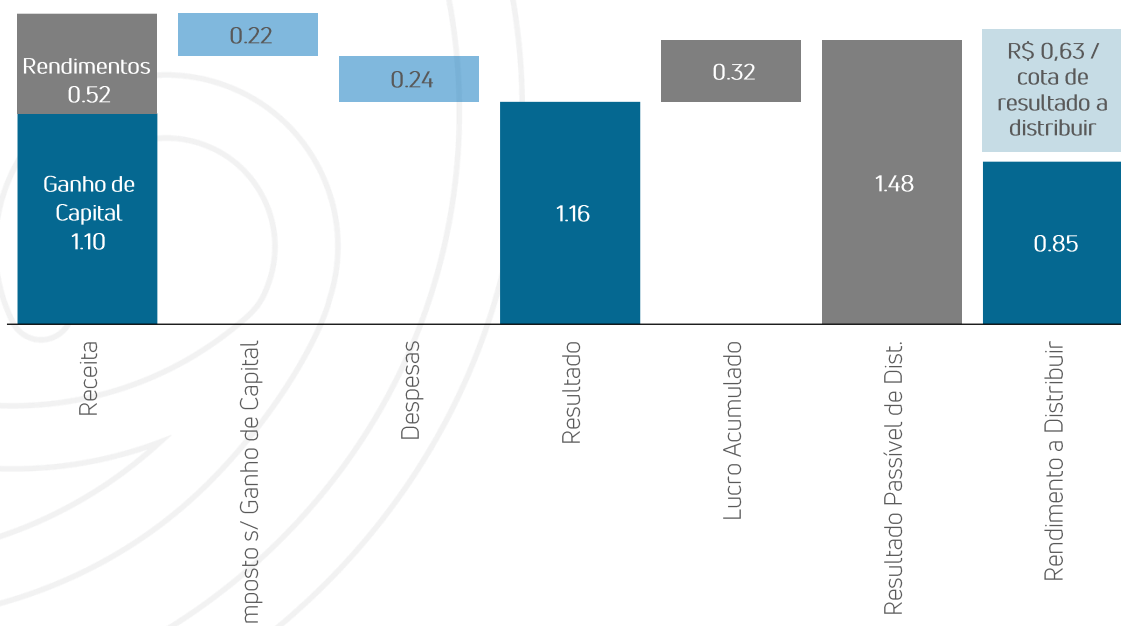
O desempenho do IFIX no mês foi positivamente influenciado pelos setores de lajes corporativas, que se beneficiaram das notícias recentes com viés mais positivo em relação ao setor em decorrência da retomada gradual das atividades, e pelo setor de CRIs, que tem se beneficiado dos patamares dos índices de inflação nos últimos meses, principalmente do IGP-M. Por outro lado, o setor de logística e os fundos de fundos tiveram desempenho negativo no mês.

Resultado Mensal

No dia 14/10 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,85 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,2%, considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,16/cota, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,32/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, a reserva de resultados aumentou para R\$ 0,63/cota ao final do mês de setembro.

O forte desempenho das receitas com ganho de capital no mês é reflexo da atuação da gestão no mercado secundário. Somente no mês de setembro, o Fundo movimentou aproximadamente 40% do seu PL em transações de compra e venda de cotas, o que reforça a capacidade da gestão de executar as estratégias definidas para cada posição da carteira.

Composição do Resultado Mensal



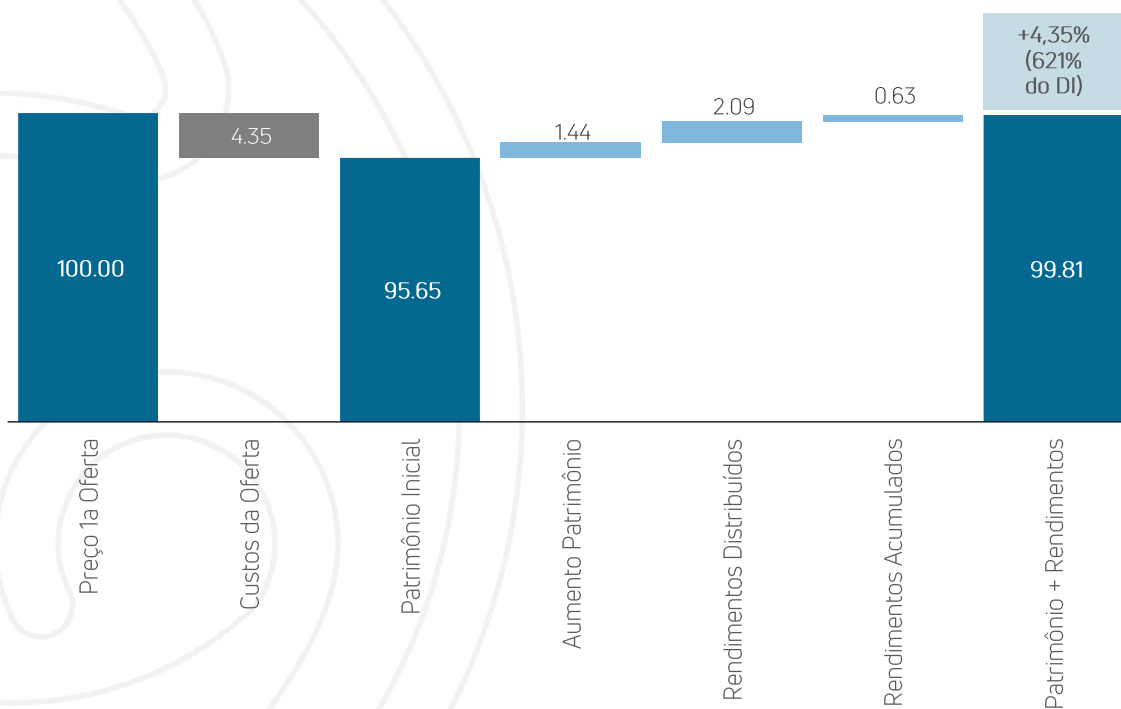
1 – Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Performance

A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de setembro foi de 4,35% sobre o patrimônio inicial descontados os custos de emissão (R\$ 95,65 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 0,70% e o IFIX apresentou performance de 2,36% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 30/09/2020:

Composição da Performance Acumulada



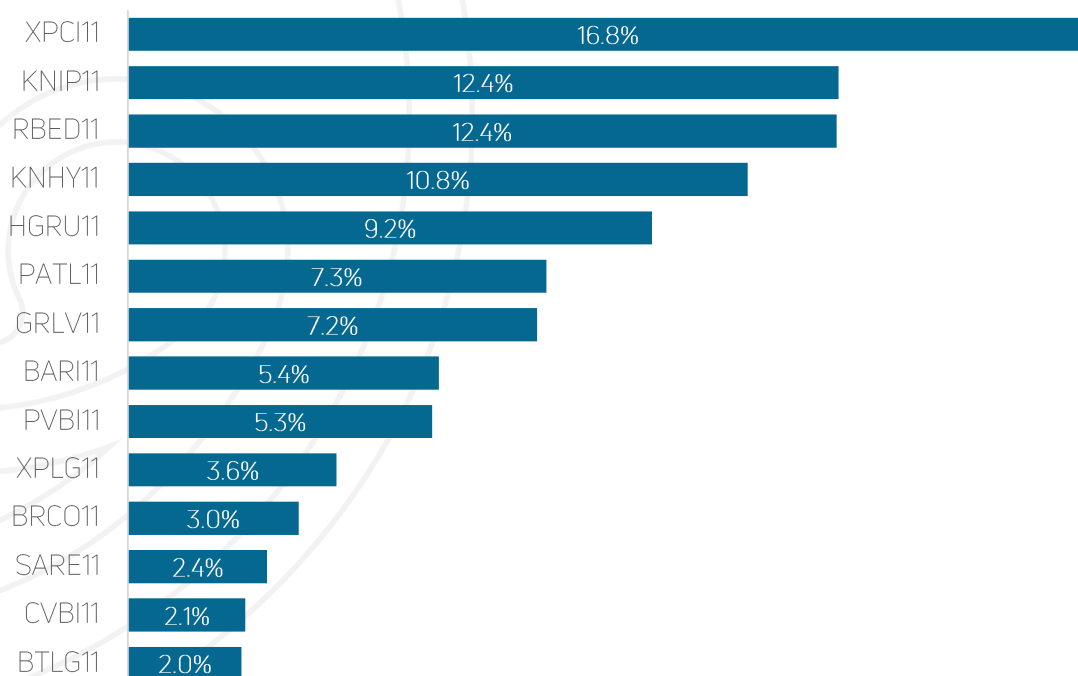
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

Carteira do Fundo

Destacamos as seguintes movimentações da carteira, em relação ao mês anterior:

- PATL11 - Nova posição: O PATL11 fez a sua oferta inicial há pouco tempo e já realizou a aquisição de 2 ativos logísticos, alocando boa parte dos recursos. As aquisições ocorreram no mercado secundário com desconto em relação ao preço na oferta.
- BARI11 - Nova posição: FII de CRI com exposição principal ao IGP-M.
- PVBI11 - Nova posição: FII que também realizou oferta inicial há poucos meses e adquiriu participação em 2 prédios corporativos AAA em São Paulo.
- BRRC11 – Encerramento de posição: Encerramos a posição no FII com ganho de capital, em linha com a estratégia para a posição.
- Também montamos posição nos FIIs SARE11 e BTLG11 e reduzimos a exposição em alguns FIIs como o CVBI11, HGRU11, GRLV11, BRCO11, XPCI11 e XPLG11 com ganho de capital em todos os casos, seguindo a estratégia idealizada para cada posição.

Composição dos Ativos da Carteira do Fundo¹



¹ - Database 30/09/2020. Carteira de FIIs 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.

