



## RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos  
Imobiliários - GCFF11



OUTUBRO 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<sup>1</sup>:**

R\$ 7.690.572,56

**Patrimônio Líquido por cota<sup>1</sup>:**

R\$ 95,62

**R\$ 1,29**

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

**15,5%**

*Dividend yield<sup>2</sup>*

**65**

Número de cotistas<sup>1</sup>

**R\$ 102,00**

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

1 - No dia 30/10/2020

2 - Considerando o rendimento distribuído referente ao resultado de outubro 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 outubro, o IFIX apresentou variação negativa de 1,01% (vs. -0,7% Ibovespa). Em 2020, o índice acumula uma queda de 13,47% (vs. -18,8% Ibovespa), impactado principalmente pela crise causada pelo coronavírus. Houve leve aumento no volume médio diário de negociação de FIIs na B3 para aproximadamente R\$ 217 milhões, o volume apesar de inferior ao observado nos primeiros meses do ano, é bastante superior à média de R\$ 130 milhões observada em 2019, reforçando a tendência de aumento da liquidez.

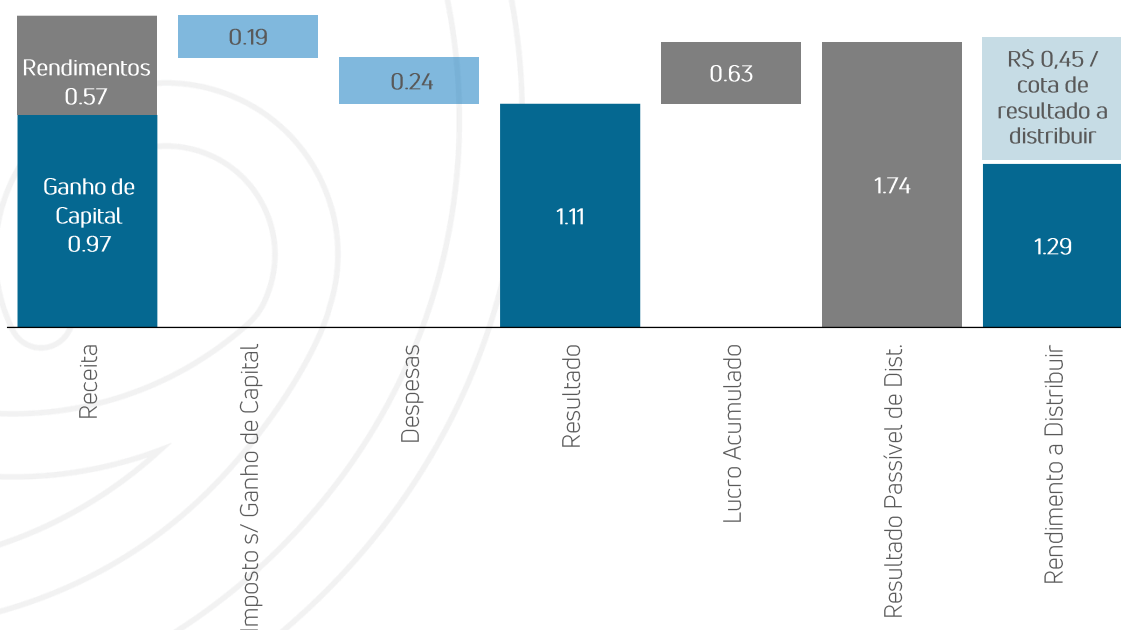
O desempenho do IFIX no mês foi negativamente influenciado principalmente pelos Fundos de "Tijolos", como os setores de shopping center, logístico e lajes corporativas, devido a grande incerteza da retomada da Economia dada as preocupações fiscais com o aumento da dívida pública e o avanço da chamada 2ª onda do coronavírus na Europa, bem como um novo aumento nos casos observados nos Estados Unidos. Em contrapartida, os Fundos de CRIs continuam a se beneficiar com o aumento nos níveis de inflação mensal, observados pelos índices IPCA e IGP-M, e apresentaram desempenho positivo no mês, compensando parcialmente a queda de outros setores no índice, dado que esse setor possui a maior representatividade no IFIX, aproximadamente 28%.

## Resultado Mensal

No dia 13/11 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> no valor de R\$ 1,29 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 15,5%, considerando o preço das cotas na primeira oferta do Fundo de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 1,11/cota e, além disso, o Fundo possuía R\$ 0,63/cota de resultado acumulado dos meses anteriores. Dessa forma, ao final de outubro o Fundo possui R\$ 0,45/cota de reservas de resultados acumulados no 2º semestre.

O forte desempenho das receitas com ganho de capital no mês é reflexo da atuação da gestão no mercado secundário. Somente no mês de outubro, o Fundo movimentou aproximadamente 50% 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



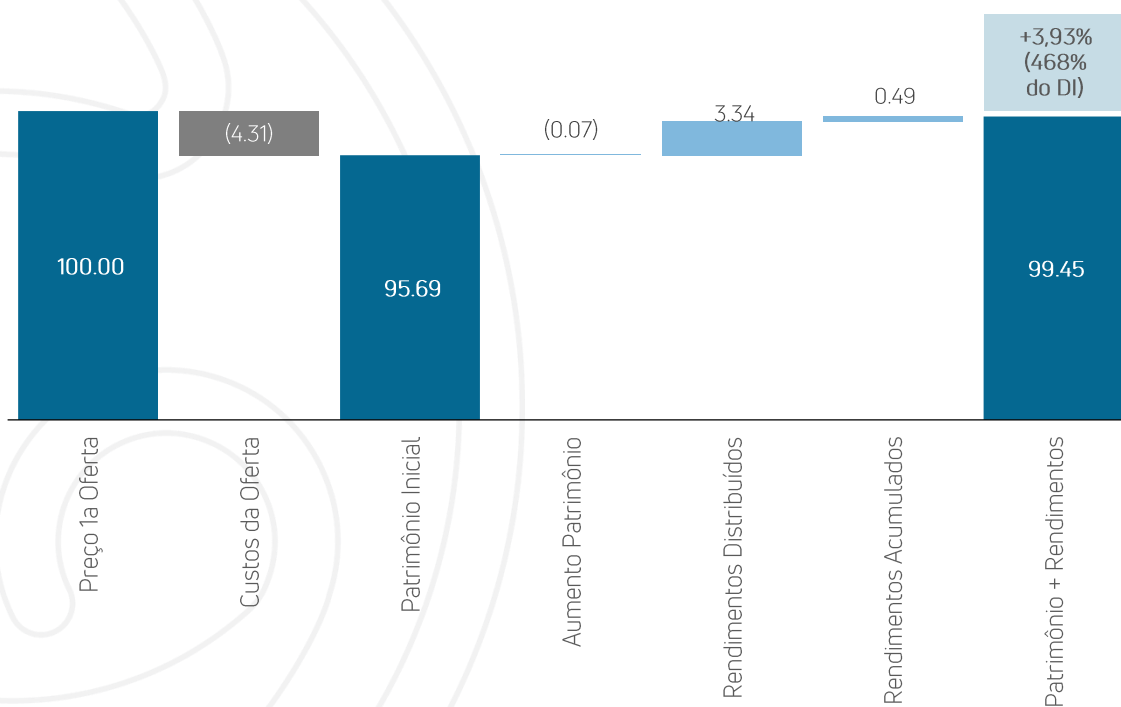
1 – Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

## Performance

A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até o final de outubro foi de 3,93% sobre o patrimônio inicial descontados os custos de emissão (R\$ 95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de 0,84% e o IFIX apresentou performance de -0,22% no mesmo período.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até o dia 30/10/2020:

### Composição da Performance Acumulada



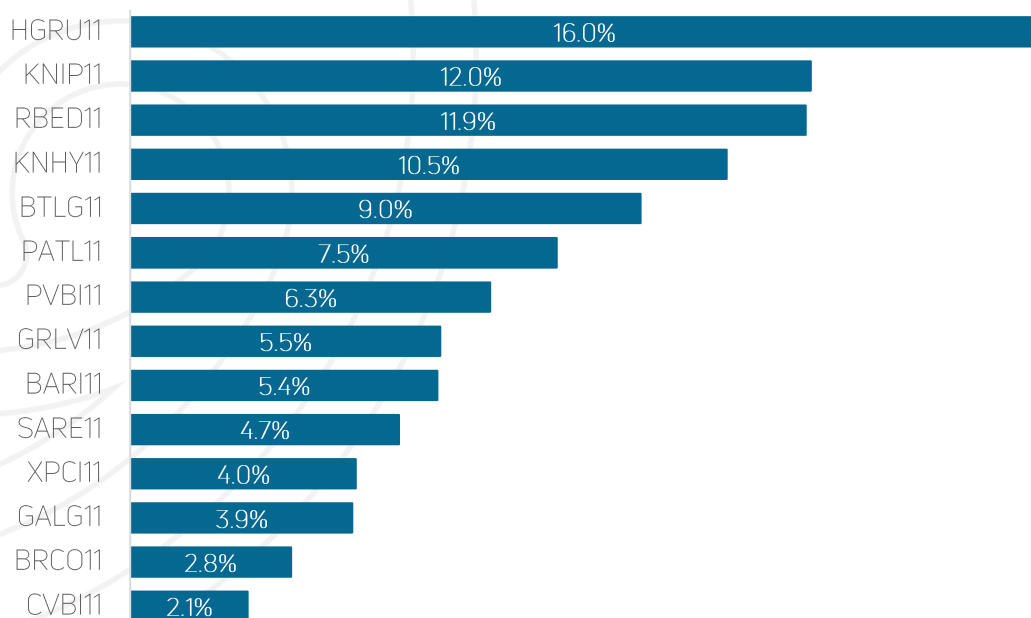
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período.

## Carteira do Fundo

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

- BTLG11 – Realizamos um giro de posição durante o mês, com aquisições na primeira quinzena do mês, realização de ganho de capital posterior e reaquisição de posição na oferta primária do Fundo, fechando o mês com exposição de 9% do PL.
- HGRU11 – Aumentamos de forma significativa a exposição no Fundo por meio da oferta do Fundo. Considerando a qualidade da gestão, dos ativos e contratos do Fundo, acreditamos em uma tendência positiva para o Fundo nos próximos meses.
- XPCI11 – Reduzimos a exposição de 16,8% para 4,0% do PL visando a alocação de caixa em outras posições e realização de ganho de capital, considerando o preço de entrada na posição.
- XPLG11 – Encerramos a posição no FII com um bom ganho de capital, representando uma TIR de 105,8%. Continuaremos monitorando novas oportunidades de entrada.
- Também aumentamos a posição nos FIIs SARE11 e PVBI11 e reduzimos a exposição em GRLV11 com ganho de capital.

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



<sup>1</sup> - Database 30/10/2020. 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.

