



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Julho 2021

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:

338.598

Anúncio dos Rendimentos:

9º dia útil do mês

Pagamento dos Rendimentos:

14º dia útil do mês

Taxa de Administração¹:

1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

20% a.a. sobre o que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido²:

R\$ 32.103.839,24

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 94,81

R\$ 0,70

Rendimento por cota
distribuído em agosto/21
referente ao resultado do
mês de julho/21

9,5%

Dividend yield³

1.648

Número de cotistas²

R\$ 88,08

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - No dia 30/07/2021;

3 - Considerando o rendimento distribuído no mês de competência deste relatório e preço de mercado no fechamento da mesma data base.

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. 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.

No mês de julho, conforme mencionamos na última carta mensal, tivemos um forte avanço do IFIX após a entrega do parecer preliminar do relator na Câmara sobre o PL 2337/2021, que retirou a proposta de tributação dos rendimentos dos Fundos Imobiliários. No mês, o IFIX avançou 2,51% (vs. -3,94% Ibovespa) porém ainda acumula uma queda de -1,60% no ano (vs. 2,34% Ibovespa). Os dados recentes de inflação continuam altos e pressionam as expectativas de inflação para 2022, o que levou o Copom a elevar a meta da Taxa Selic em 1 ponto percentual para 5,25% .a.a. na reunião de agosto, além da sinalização de outro aumento da mesma magnitude para a próxima reunião, que ocorrerá em setembro. No Relatório Focus do Banco Central do dia 20/08/2021, a expectativa da meta da Taxa Selic para o final de 2021 subiu de 7,00% a.a. há quatro semanas para 7,50% a.a. e o IPCA saiu de 6,56% a.a. para 7,11% a.a.

Diante da deterioração do cenário local, causados por diversos fatores como conflitos entre poderes, incertezas fiscais, preocupações com o cenário de inflação no Brasil e agravamento da crise sanitária ao redor do mundo, o cenário se mostra desafiador para os Fundos Imobiliários no curto prazo. Apesar disso, a indústria continua a apresentar crescimento (em julho, o total de investidores pessoas físicas subiu 33.776 e atingiu nível recorde de 1.431.662), porém este cenário de incertezas pressiona a curva de juros real, o que tende a aumentar a atratividade de ativos de renda fixa, na comparação com os FIs. Esse cenário vem afetando a liquidez da indústria, com o menor volume médio diário de negociação do ano no mês de julho, com R\$ 254 milhões de volume negociado (vs. R\$ 286 milhões de média mensal em 2021), porém o valor ainda é superior à média de 2020, que foi de R\$ 217 milhões.

Com isto exposto, a Gestão agiu de forma defensiva e utilizou do aluguel de Fundos Imobiliários com a venda descoberta de papéis. A estratégia foi bem sucedida e representou um resultado de R\$ 0,24/cota no mês. A possibilidade de utilização dessa estratégia ainda é limitada, visto que é necessário o depósito de margem de garantias, porém os FIs ainda não estão na lista de ativos aceitos como garantia na B3, o que obriga o Fundo a carregar outros ativos, como títulos públicos, para realizar essas operações.

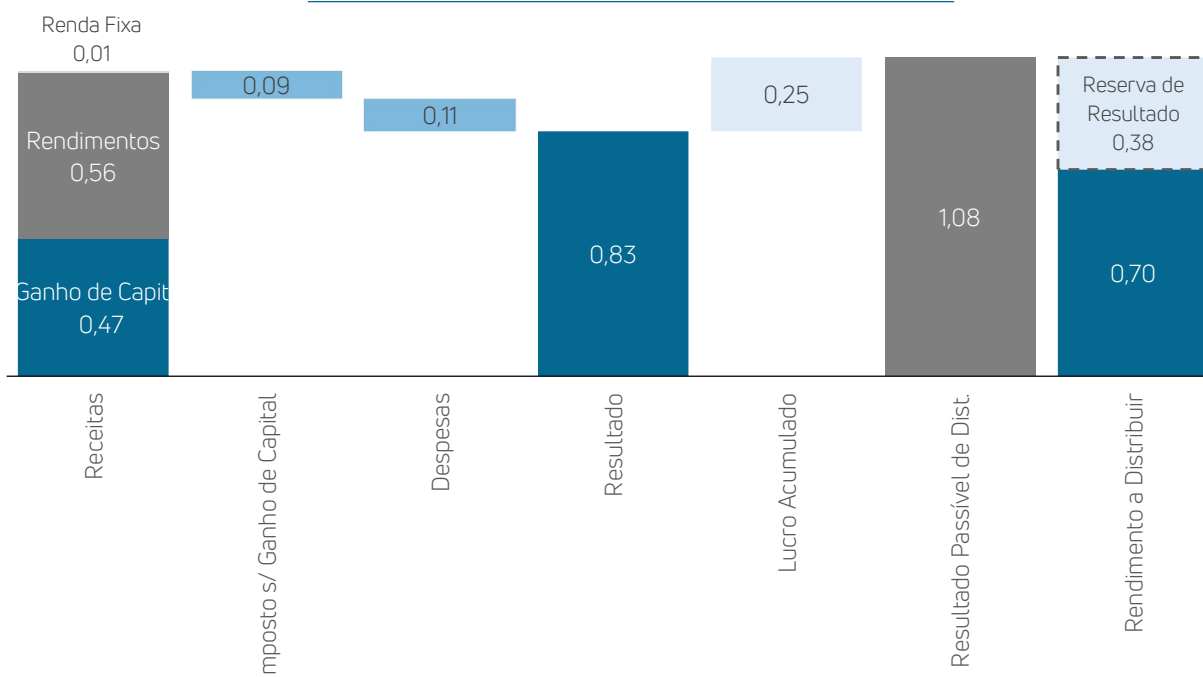
Resultado Mensal

No dia 12/08 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,70 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,4%, considerando o preço de emissão das cotas do Fundo, de R\$ 100,00. O resultado no período foi de R\$ 0,83/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,25/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva o valor de R\$ 0,38/cota². Com objetivo de prover mais insumos aos nossos investidores, passaremos a incluir nesta seção a prévia da taxa de performance do semestre para melhor análise das distribuições futuras do Fundo. Em julho, o fundo não possuía provisão de taxa de performance, dado que não atingiu a linha d'água (Patrimônio Líquido de Maio/21).

Em julho, o IFIX apresentou retorno de 2,51%, enquanto a rentabilidade do Fundo foi de 2,61%, considerando variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos. Neste período, o grande destaque da performance superior ao IFIX foi a maior exposição ao segmento de recebíveis, que teve uma valorização média de 2,60% e pelo setor de logística, que teve performance de 3,96% no mês.

Vale ressaltar que o Fundo está recolhendo o imposto de renda sobre os ganhos de capital realizados na venda de FIIs, porém a Gestora já está em análise de alternativas para que seja reconhecido o direito do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento. Até a data base deste relatório, o IR recolhido pelo GCFF11 representava, aproximadamente, R\$ 1,17/cota.

Composição do Resultado Mensal



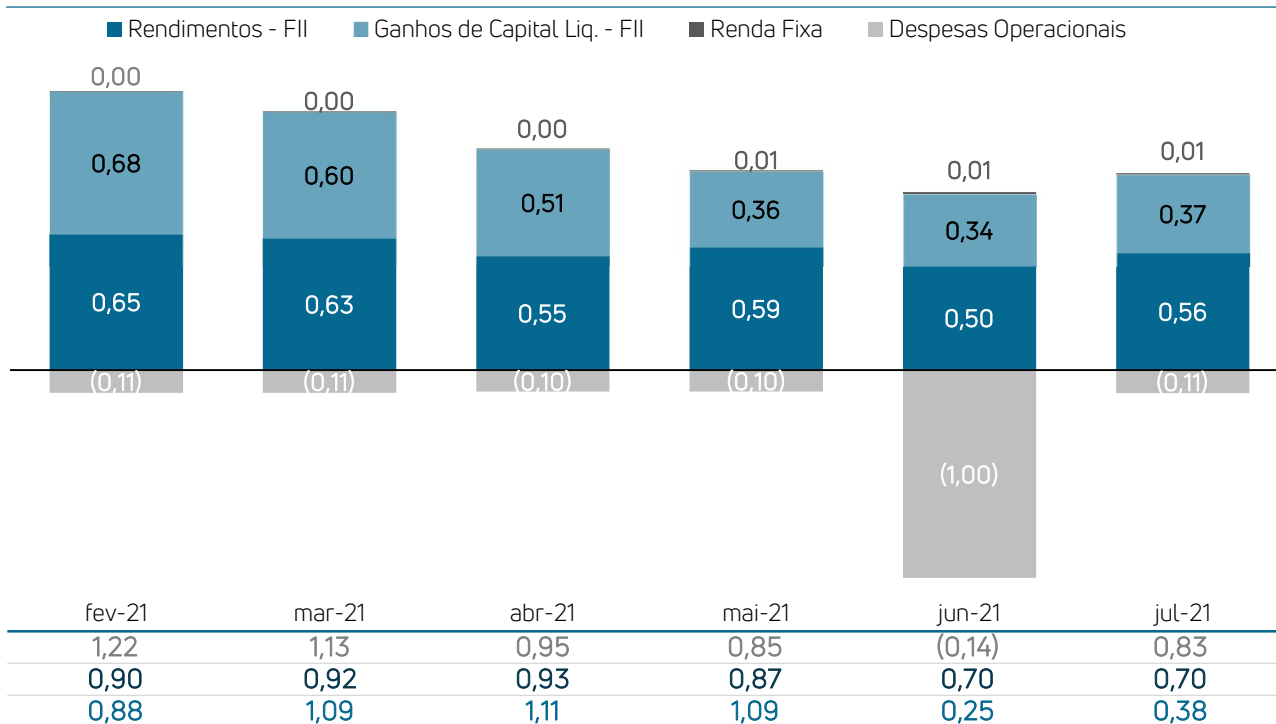
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

2 - A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em conformidade com a norma vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

Resultado Financeiro - Caixa

DRE Caixa	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	2021
Receitas	358.609	323.600	288.123	318.574	2.668.677
Rendimentos - FII	185.249	199.375	169.258	190.662	1.371.970
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	172.442	122.471	115.882	126.037	1.285.360
Renda Fixa	918	1.754	2.983	1.875	11.346
Despesas Operacionais	(35.413)	(35.068)	(337.112)	(37.780)	(555.621)
Taxa de Gestão	(14.947)	(14.768)	(13.608)	(12.889)	(102.733)
Taxa de Administração ²	(17.500)	(17.500)	(18.725)	(18.725)	(124.950)
Taxa de Performance	-	-	(302.040)	-	(302.040)
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(14.142)
Auditoria	-	-	-	-	-
Outros ⁴	(1.166)	(1.000)	(939)	(4.365)	(11.757)
Resultado	323.196	288.532	(48.989)	280.794	2.113.056
Resultado/Cota	0,95	0,85	(0,14)	0,83	6,24
Rendimento	314.896	294.580	237.019	237.019	1.990.956
Rendimento/Cota	0,93	0,87	0,70	0,70	5,88
Dividend Yield (% a.a.)⁵	11,2%	10,4%	8,4%	8,4%	10,1%
Reserva de Resultado	1,11	1,09	0,25	0,38	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

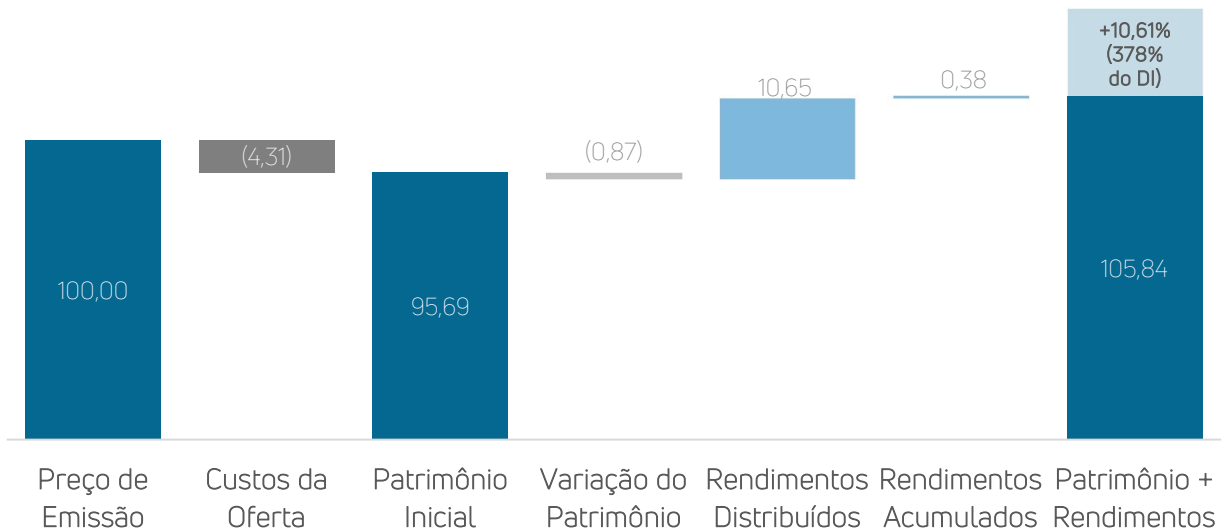
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos, serviços postais, custos de aluguel de cotas e ajustes de distribuição;
5 - Considerando a Cota de Emissão de R\$ 100,00.

Performance

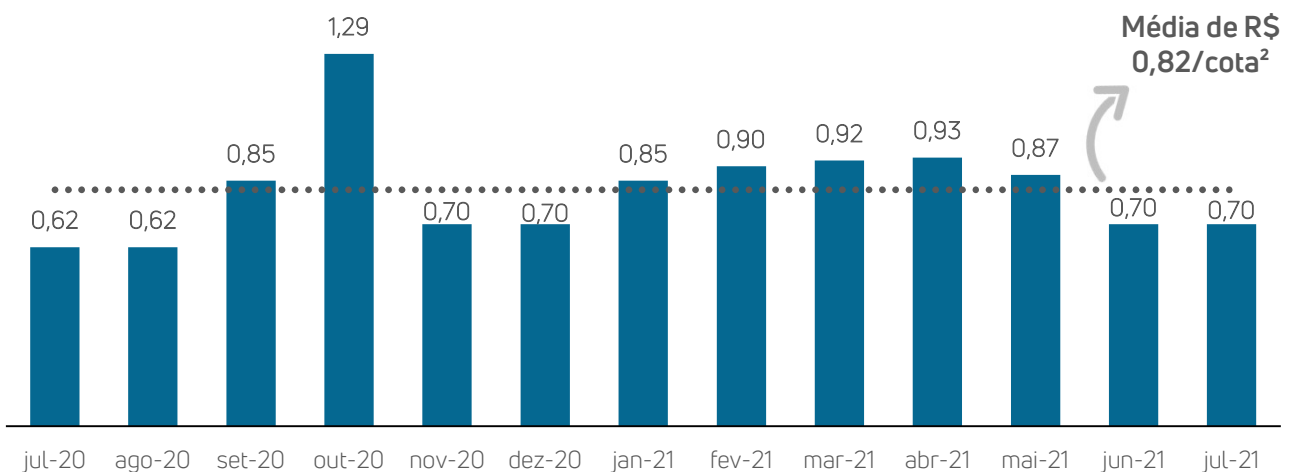
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **10,61%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **2,81%** e o IFIX apresentou performance de **3,43%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **6,94%** sobre o IFIX.

O gráfico abaixo apresenta o detalhamento da composição do resultado do Fundo até a data base deste relatório:

Composição da Performance Acumulada



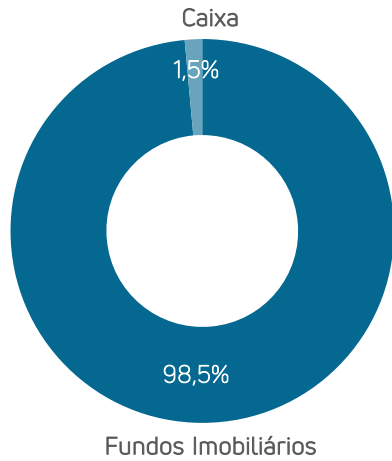
Histórico de Distribuição de Rendimentos



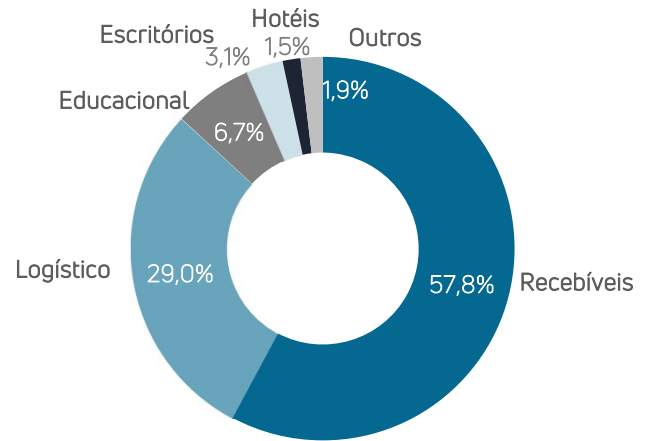
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

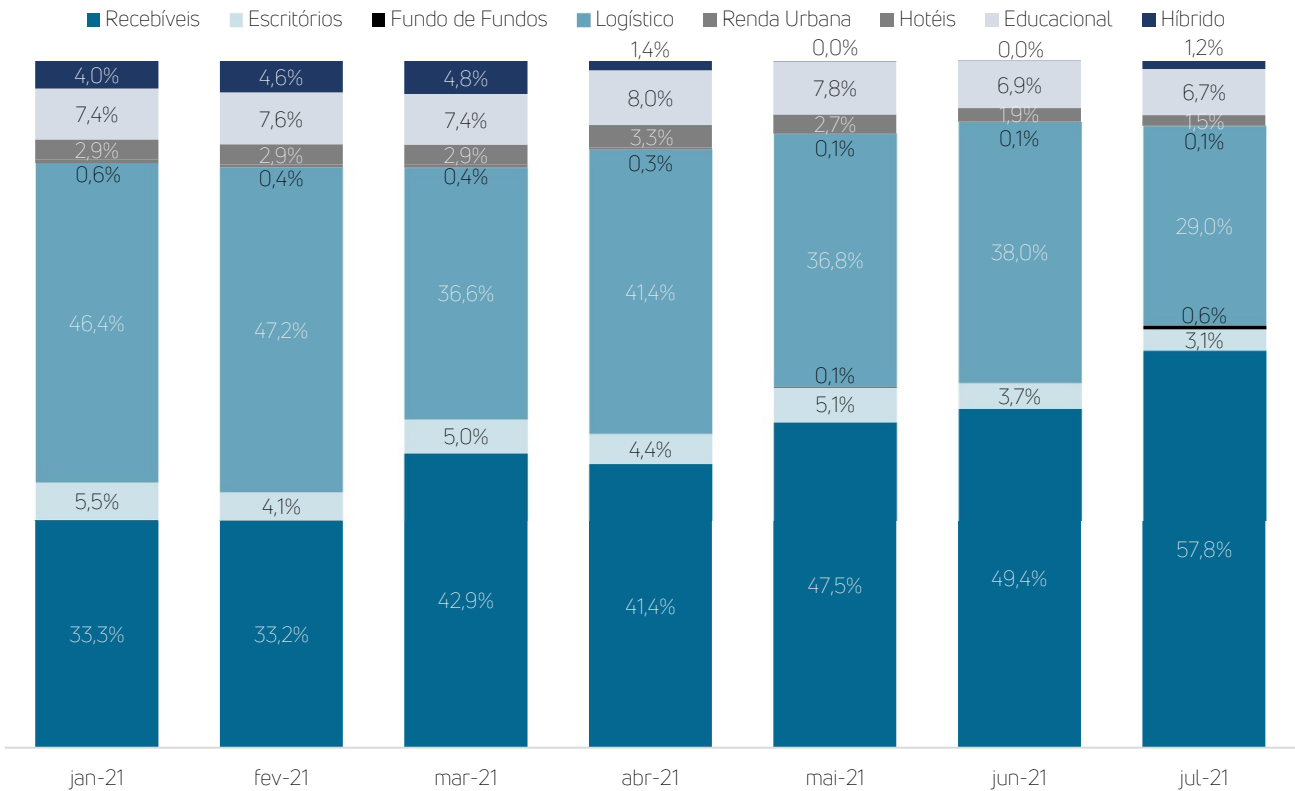
Composição por Classe de Ativo¹



Exposição por Segmento

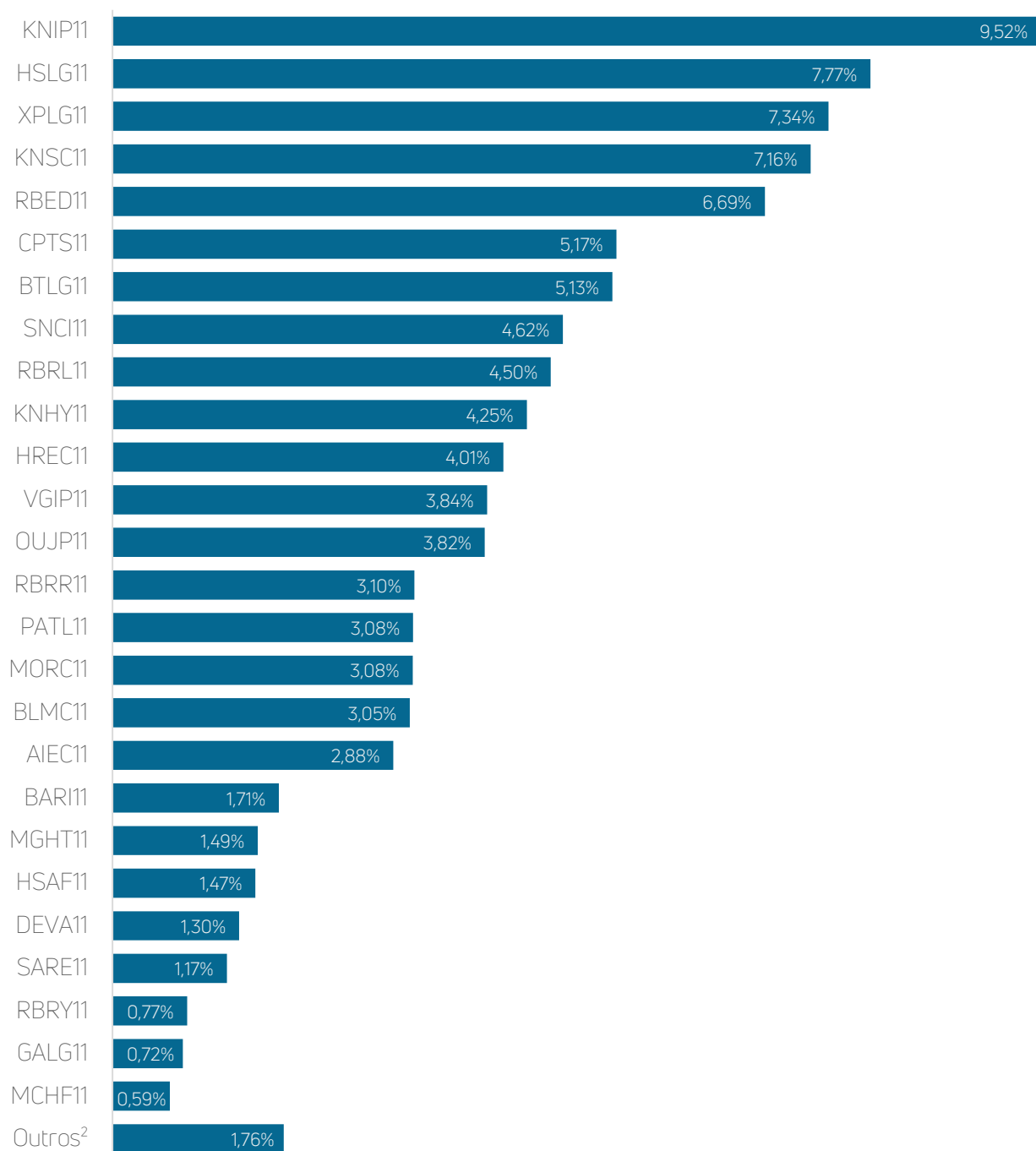


Exposição Histórica por Setor



Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



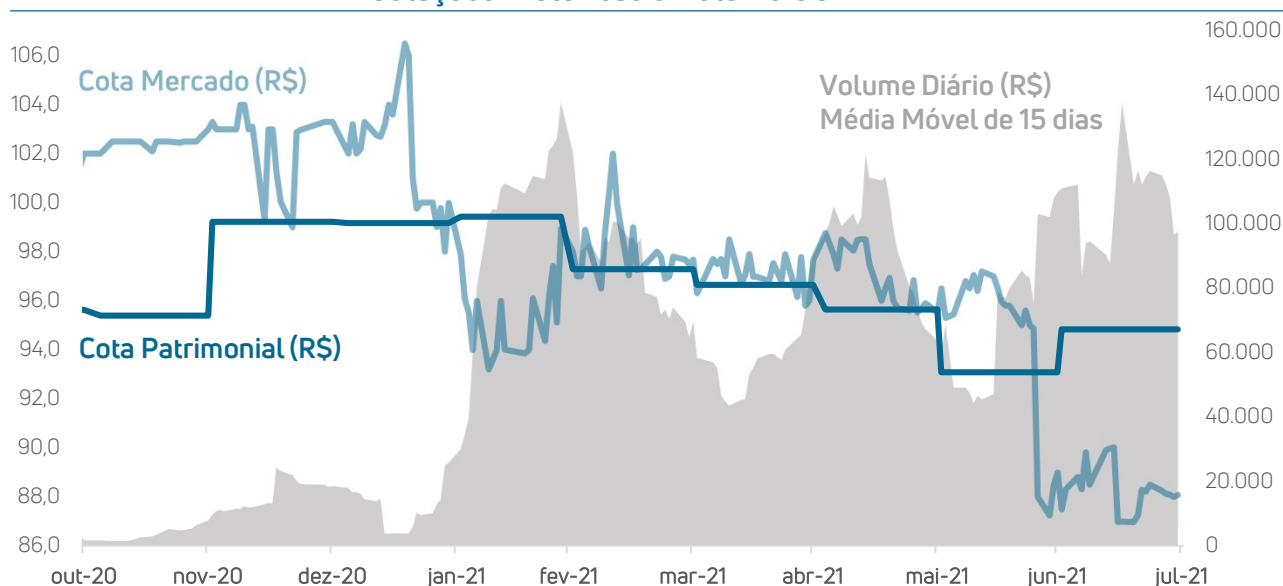
1 - Exposição de FIIs em percentual da carteira de FIIs do Fundo na data base deste relatório;

2 - Fundos com exposição menor que 0,5% da carteira de FIIs.

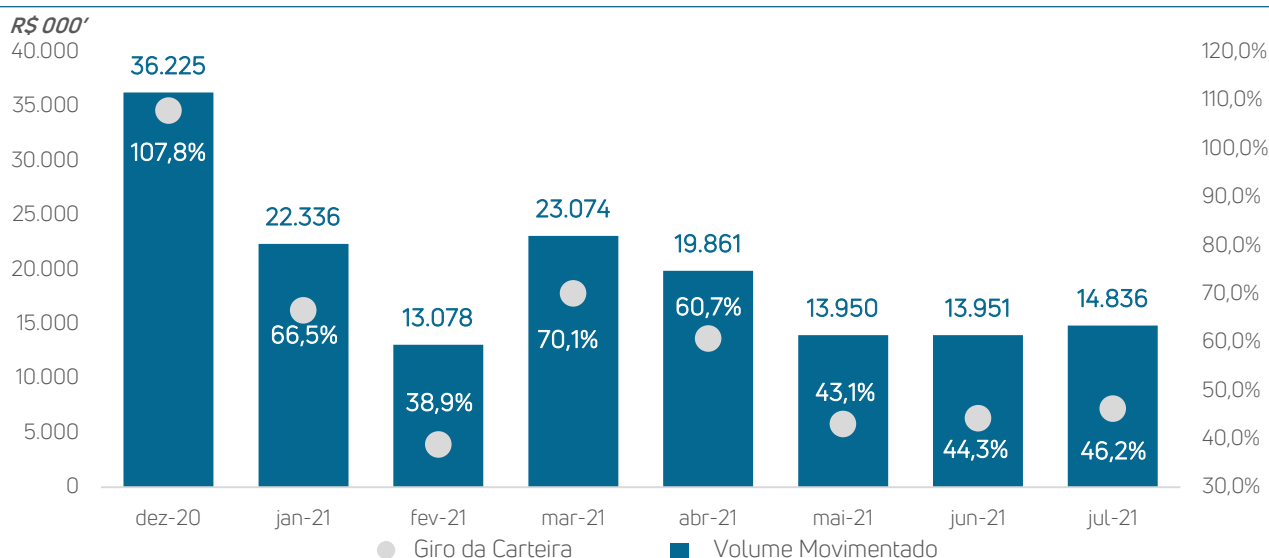
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21
Volume Negociado (R\$)	2.299.222	1.578.313	1.488.552	1.609.369	1.972.564	2.047.467
Volume Médio Diário (R\$)	127.735	68.622	74.428	76.637	93.932	97.498
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	7,0%	4,6%	4,5%	4,9%	6,2%	6,5%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- 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
- 08/06/2021 – Live com Bernardo Sanches (Canal Vai Pelo Fundos)
https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzrtRq&ab_channel=VaiPelosFundos
- 08/06/2021 – Live com Rodrigo Colombo (Canal Rodrigo Colombo)
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
- 29/04/2021 – Live com Diogo Arantes (FII Fácil)
https://www.youtube.com/watch?v=eAwJmGl1j44&ab_channel=FIIFACIL
- 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
- 25/02/2021 – Live com Artur Losnak e Guilherme Carter
<https://www.youtube.com/watch?v=LdBvpoPyBlA&feature=youtu.be>
- 14/01/2021 – Live com Marcos Correa (Ticker 11)
<https://www.youtube.com/watch?v=WYr7RzXuxlE>

Reportagens

- 27/07/2021 – “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>
- 21/06/2021 – “Fundos imobiliários protegem contra a inflação? Não é tão simples”
<https://exame.com/blog/genoma-imobiliario/fundos-imobiliarios-protectem-contr-a-inflacao-nao-e-tao-simples/>
- 29/04/2021 - “Galapagos Recebíveis Imobiliários quer elevar transparência dos fundos de CRIs”
<https://mercadonews.com.br/2021/04/29/galapagos-recebiveis-imobiliarios-quer-elevar-transparencia-dos-fundos-de-cris/>
- 13/04/2021 – “Home office ainda não assusta fundos imobiliários, mas está no radar do setor”
<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral/home-office-ainda-nao-assusta-fundos-imobiliarios-mas-esta-no-radar-do-setor,70003679403>
- 26/02/2021 - “Dólar e fundo imobiliário sobem no mês, com Bolsa em baixa por Petrobras”
<https://economia.uol.com.br/financas-pessoais/noticias/redacao/2021/02/26/dolar-e-fundo-imobiliario-sobem-no-mes-com-bolsa-em-baixa-por-petrobras.htm>

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.

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.

