



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Agosto 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\$ 30.993.027,23

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 91,53

R\$ 0,67

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

10,0%

Dividend yield³

1.652

Número de cotistas²

R\$ 80,40

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - No dia 31/08/2021;

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 agosto, o IFIX apresentou variação negativa de 2,6% (vs. -2,5% Ibovespa), acumulando queda de -4,19% em 2021 (vs. -0,20% Ibovespa). Desde o início do GCFF11, o IFIX acumula uma performance de 0,71%, enquanto o retorno total do Fundo, considerando a variação patrimonial e distribuição de rendimentos, foi de 7,75%, conforme detalhado na página 6. Ao final de agosto, o preço de mercado das cotas do GCFF11 apresentavam um desconto de 12% em relação ao seu valor patrimonial (R\$ 80,40 vs R\$ 91,53). O valor patrimonial de um FOF reflete o valor a mercado dos FIs investidos na data base, ou seja, ao adquirir as cotas do GCFF11 pelo valor de mercado atual, o investidor está adquirindo o portfólio de FIs do Fundo por um valor 12% menor em relação a comprar essas mesmas cotas no mercado secundário.

A queda acentuada do IFIX no mês de agosto foi puxada, principalmente, pelos FIs de tijolo, como escritórios (-4,51%), logísticos (-4,28%) e shoppings (-4,05%). Essas quedas, na visão da Gestora, foram motivadas pela expectativa de um nível mais alto de taxa Selic ao final do ciclo de aperto monetário, com a expectativa do mercado para o final de 2021, apresentada no relatório Focus do Banco Central referente ao dia 17/09/2021, saltando de 7,50% para 8,25% a.a. A tendência de alta nas expectativas da taxa de juros é explicada pelo aumento nas expectativas de inflação e pelas incertezas no cenário fiscal do país. O IPCA de agosto foi 0,87%, acima das expectativas, o que motivou revisões para cima da expectativa do relatório Focus para o ano de 2021, passando de 7,18% para 8,40%.

Diante desse cenário, o Fundo continua com uma exposição relevante aos fundos de recebíveis, que tendem a repassar a inflação de forma mais rápida em forma de rendimentos, bem como se beneficiar da alta na taxa de juros mencionada acima. Com isso, observamos um aumento significativo nas receitas com rendimentos no mês, que atingiram o maior patamar desde o início de Fundo, de R\$ 0,69/cota.

Apesar da queda no IFIX, o total de investidores pessoas físicas com posição em FIs na B3 continua em alta (+1,7% em agosto), porém a liquidez da indústria está menor, com R\$ 242 milhões de volume negociado em agosto (vs. R\$ 280 milhões de média mensal em 2021).

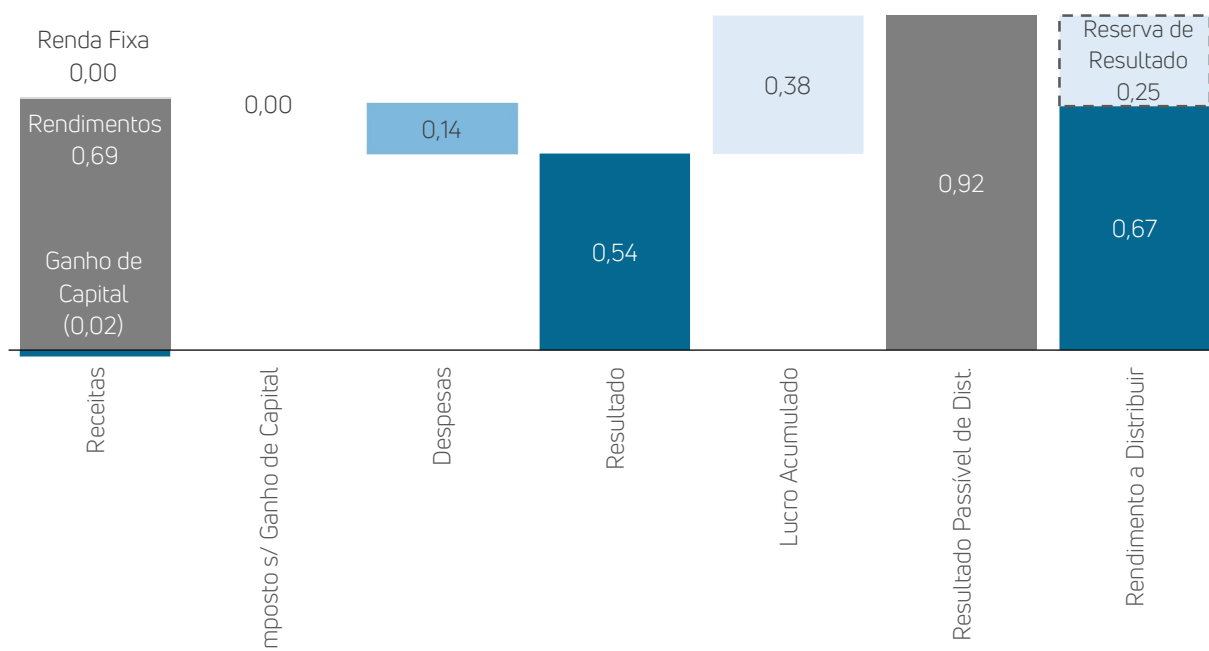
Resultado Mensal

No dia 14/09 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,67 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,0%, considerando o preço das cotas no mercado secundário em 31/08. O resultado no período foi de R\$ 0,54/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,38/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva o valor de R\$ 0,25/cota². Ao final de agosto, o fundo não possuía provisão de taxa de performance.

Em agosto, o IFIX apresentou retorno de -2,63%, enquanto a rentabilidade do Fundo foi de -2,76%, considerando variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos. Neste período, a performance do Fundo ficou levemente abaixo do IFIX, as principais contribuições negativas foram nos setores logístico e educacional (que juntos compõem mais de 30% do Patrimônio Líquido do Fundo) e que caíram, respectivamente, 4,28% e 4,72% durante o mês.

Vale ressaltar que o Fundo está recolhendo o imposto de renda sobre os ganhos de capital realizados na venda de FIs, 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



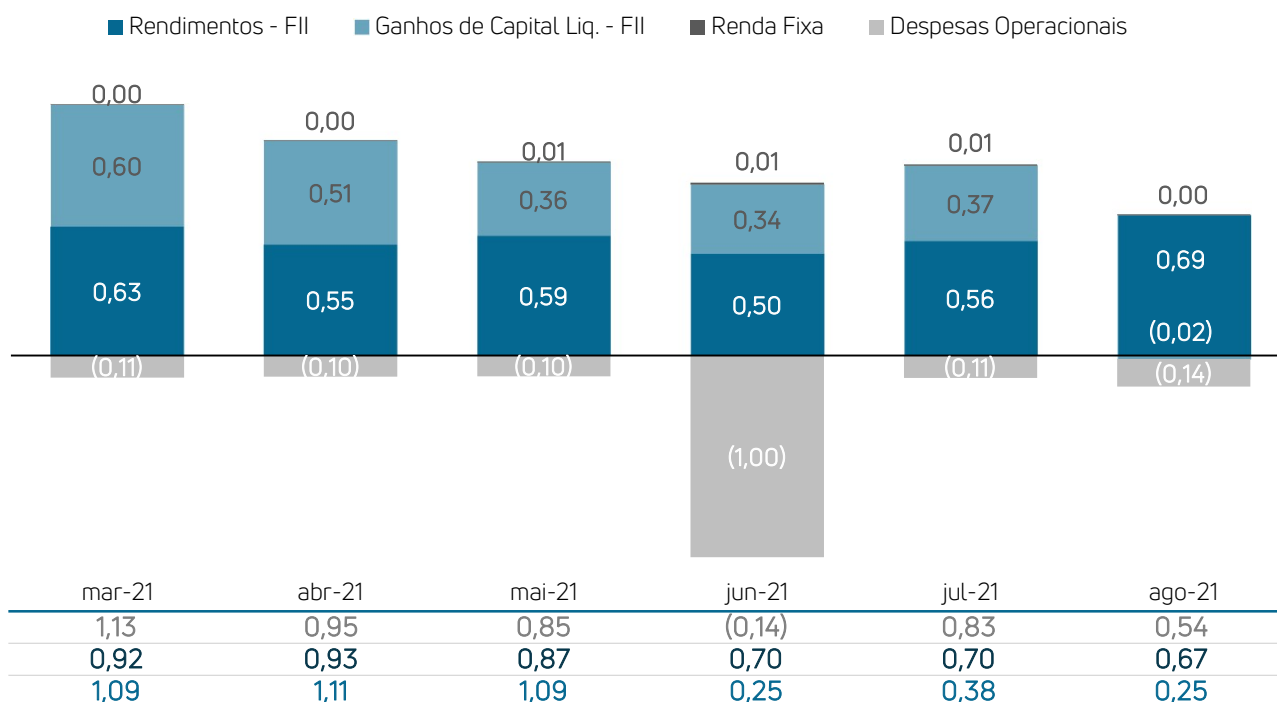
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	2021
Receitas	323.600	288.123	318.574	229.063	2.897.740
Rendimentos - FII	199.375	169.258	190.662	233.650	1.605.620
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	122.471	115.882	126.037	(6.116)	1.279.244
Renda Fixa	1.754	2.983	1.875	1.529	12.876
Despesas Operacionais	(35.068)	(337.112)	(37.780)	(46.376)	(601.997)
Taxa de Gestão	(14.768)	(13.608)	(12.889)	(13.274)	(116.007)
Taxa de Administração ²	(17.500)	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(143.675)
Taxa de Performance	-	(302.040)	-	-	(302.040)
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(15.942)
Auditoria	-	-	-	(10.500)	(10.500)
Outros ⁴	(1.000)	(939)	(4.365)	(2.076)	(13.833)
Resultado	288.532	(48.989)	280.794	182.687	2.295.743
Resultado/Cota	0,85	(0,14)	0,83	0,54	6,78
Rendimento	294.580	237.019	237.019	226.861	2.217.817
Rendimento/Cota	0,87	0,70	0,70	0,67	6,55
Dividend Yield (% a.a.)⁵	10,4%	8,4%	8,4%	8,0%	9,8%
Reserva de Resultado	1,09	0,25	0,38	0,25	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

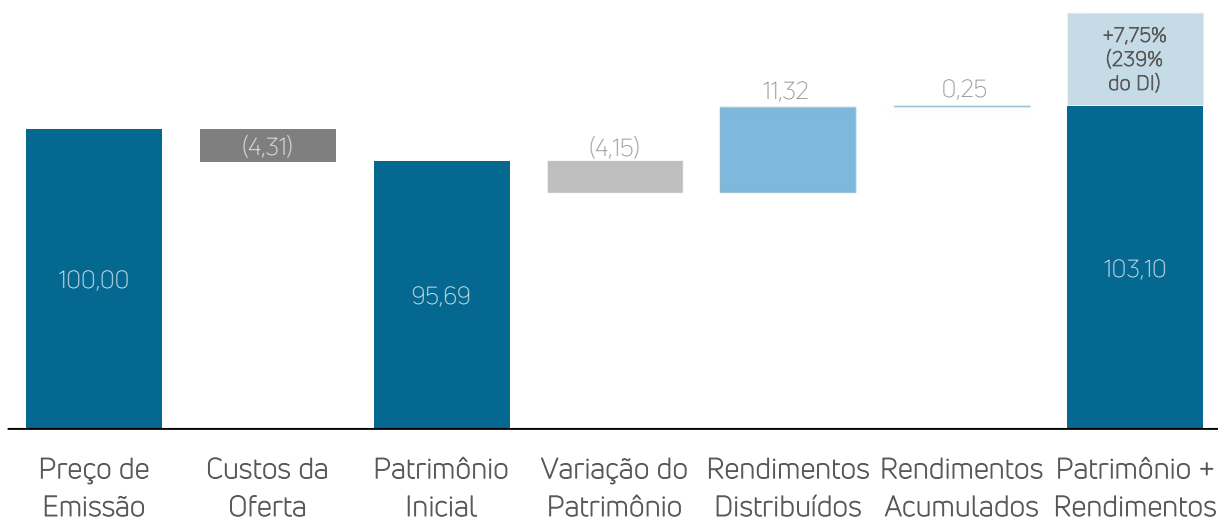
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos,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

Performance

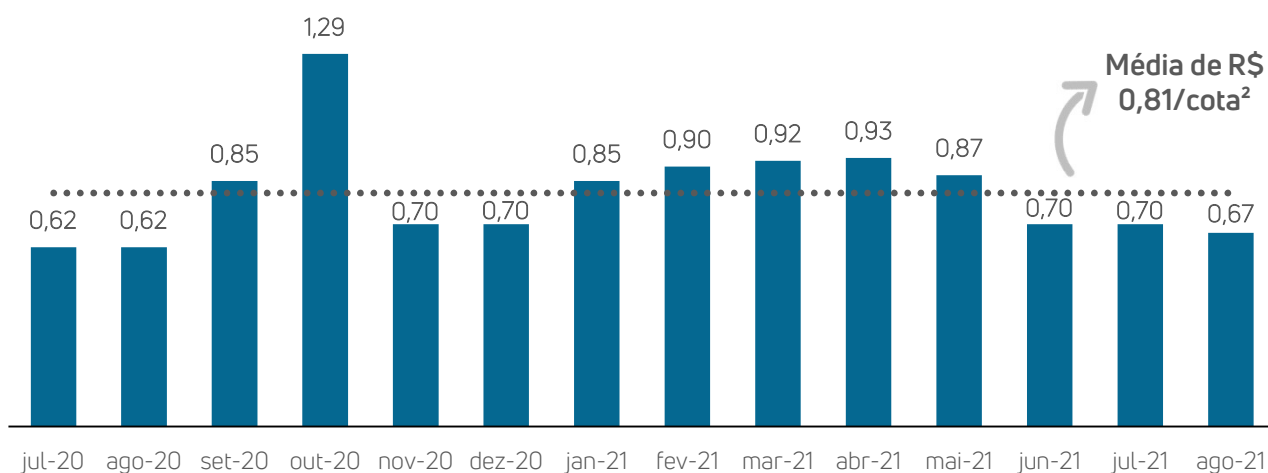
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **7,75%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **3,24%** e o IFIX apresentou performance de **0,71%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **6,99%** 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

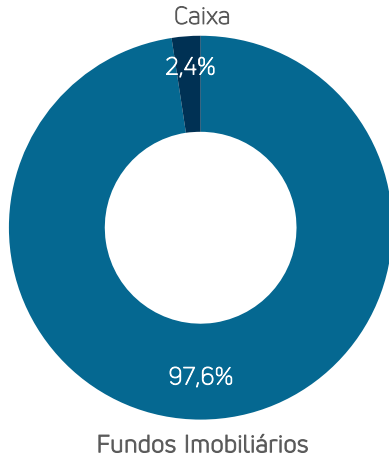


1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;

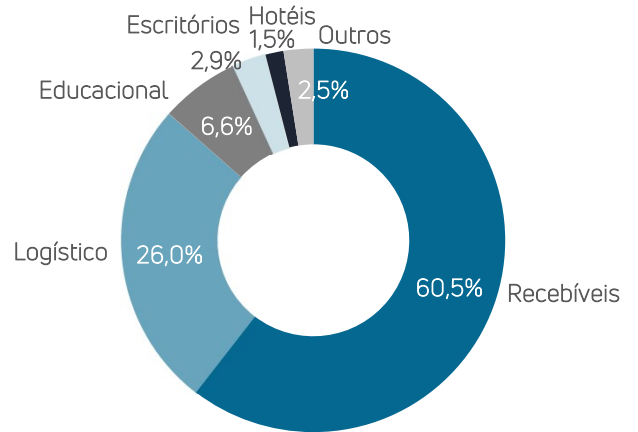
2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo¹

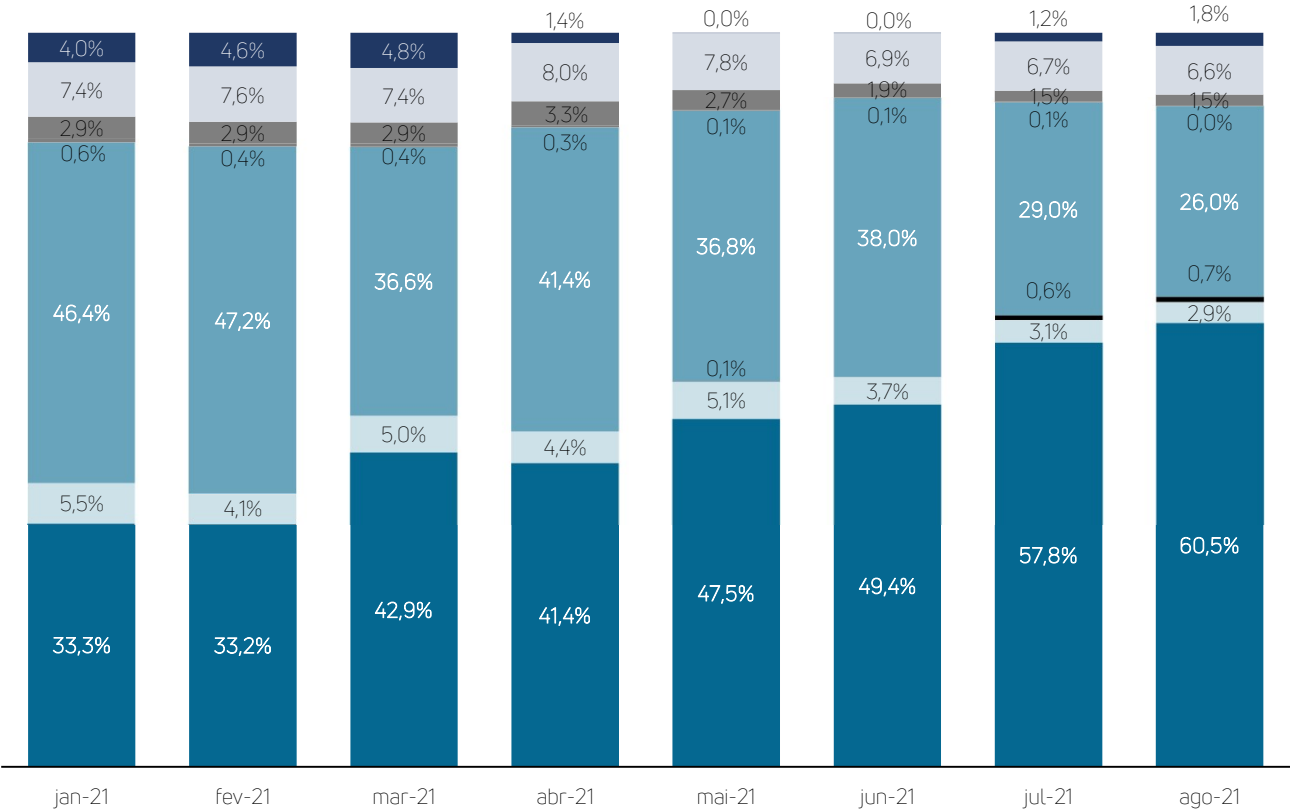


Exposição por Segmento



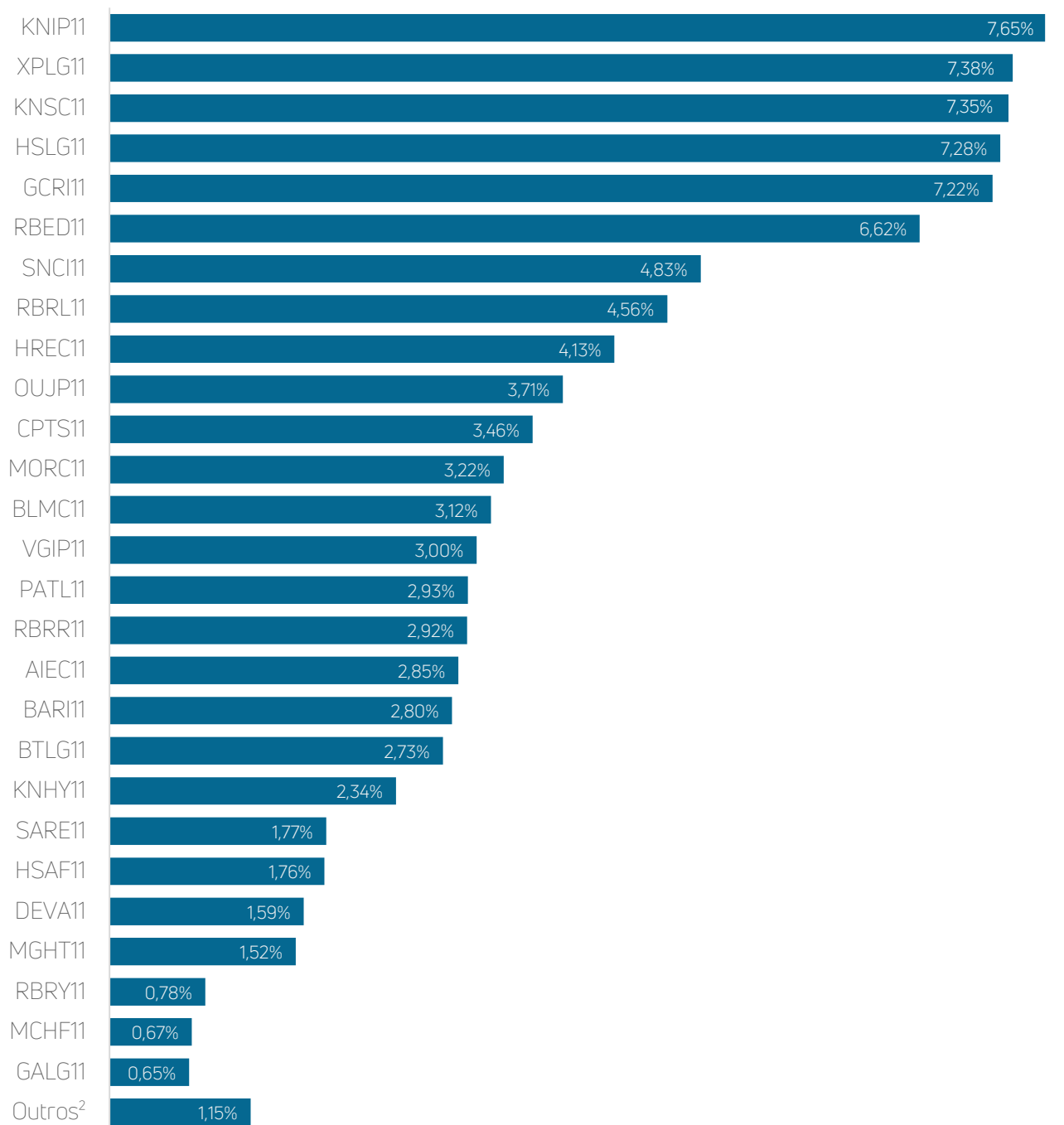
Exposição Histórica por Setor

■ Recebíveis ■ Escritórios ■ Fundo de Fundos ■ Logístico ■ Renda Urbana ■ Hotéis ■ Educacional ■ Híbrido



Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



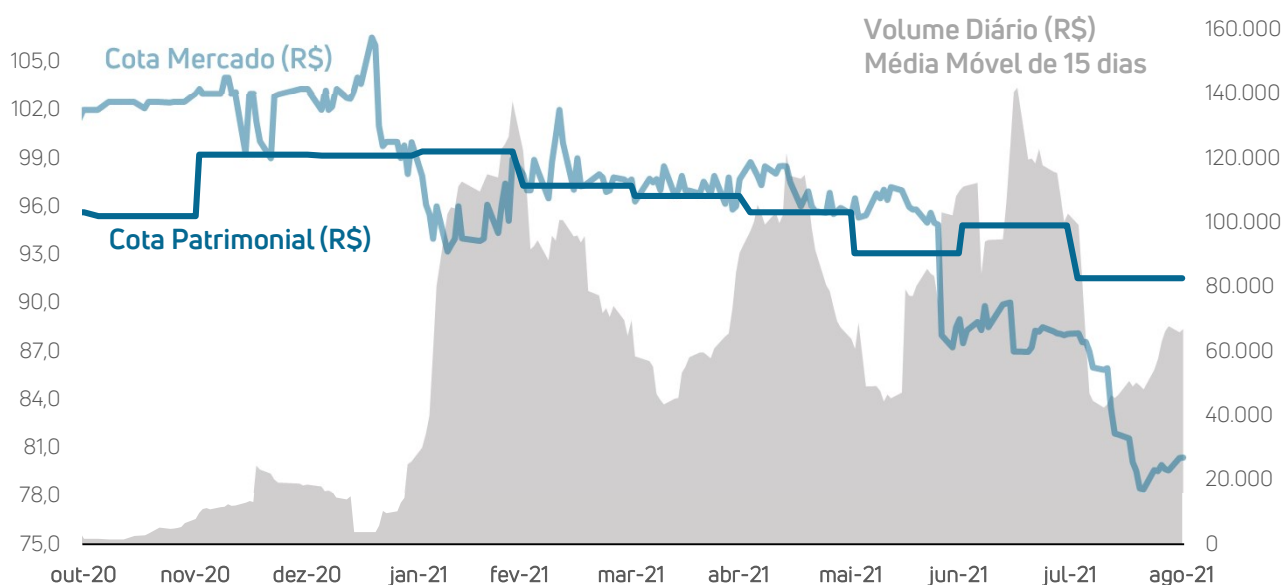
1 - Exposição de FIIs em percentual da carteira de FIIs do Fundo na data base deste relatório;

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

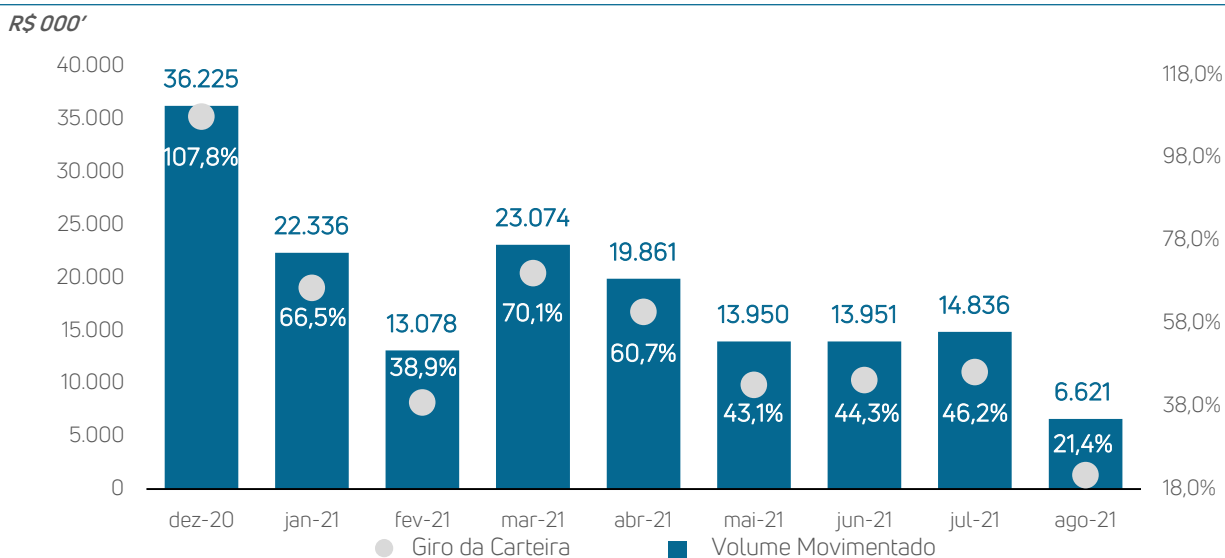
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21
Volume Negociado (R\$)	1.578.313	1.488.552	1.609.369	1.972.564	2.047.467	1.240.725
Volume Médio Diário (R\$)	68.622	74.428	76.637	93.932	97.498	56.397
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	4,6%	4,5%	4,9%	6,2%	6,5%	4,5%

Cotações Históricas e Volume GCFF11



Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



Galapagos nas Redes

Lives

- 08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)
https://youtu.be/lqYJut_eRn0
- 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=juYA-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=ibKllaxmh0E&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

- 14/09/2021 – “IFIX sobe com perspectiva de alta da Selic em linha com as projeções”
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-sobe-com-perspectiva-de-alta-da-selic-em-linha-com-as-projecoes-916664>
- 31/08/2021 – “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>
- 22/08/2021 – “Bolsas e fundos imobiliários pagam o pato do risco fiscal”
<https://6minutos.uol.com.br/mercado-e-dolar/bolsas-e-fundos-imobiliarios-pagam-o-pato-do-risco-fiscal-saiba-o-que-vem-por-ai/>
- 17/08/2021 – “IFIX opera em queda de olho na votação da reforma do IR e na inflação”
<https://br.investing.com/news/markets/ifix-opera-em-queda-de-olho-na-votacao-da-reforma-do-ir-e-na-inflacao-906283>
- 30/07/2021 – “Fundos imobiliários e poupança se valorizam e ganham da Bolsa em julho”
<https://economia.uol.com.br/mais/ultimas-noticias/2021/07/30/dolar-tem-primeira-alta-mensal-desde-marco-e-bolsa-segunda-baixa-seguida.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.

