



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Setembro 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\$ 30.529.859,81

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 90,17

R\$ 0,67

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

10,4%

Dividend yield³

1.671

Número de cotistas²

R\$ 77,13

Preço de mercado das cotas
do Fundo²

Para receber todas as
informações relativas ao fundo,
[clique aqui](#) ou leia o QR Code ao
lado e inscreva-se no mailing.



1 - Inclui a Remuneração do Gestor e do Administrador;

2 - Na data de fechamento do mês de referência deste relatório;

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 setembro, o mercado de fundos imobiliários continuou em trajetória de queda, como observado no mês anterior, com o IFIX fechando o mês com variação negativa de 1,24% (vs. -6,57% Ibovespa), acumulando queda de 5,38% em 2021 (vs. -6,75% Ibovespa). Já o retorno total do GCFF no mês foi de -0,76%, considerando a variação patrimonial e os rendimentos distribuídos. Desde o início do Fundo, a performance do GCFF é de +6,71% enquanto o IFIX variou negativamente 0,54%, conforme detalhado na página 6. No fechamento do mês, o valor de negociação das cotas do fundo no mercado secundário (R\$ 77,13) apresentava um desconto de 14,5% em relação ao valor patrimonial das cotas (R\$ 90,17).

A performance negativa do IFIX no mês foi influenciada, principalmente, pela performance dos setores de shoppings (-3,0%), escritórios (-2,6%) e FOF's (-2,5%) enquanto os setores de logísticas (-0,8%) e recebíveis (-0,3%), principais setores investidos pelo GCFF, apresentaram performance superior a média do Índice. O desempenho do Índice pode ser explicado, principalmente, pela trajetória da curva de juros futuros, que apresentou nova alta nas expectativas do nível de taxa de juros para os próximos períodos, movimento impulsionado, basicamente, por (i) dados recentes de inflação, com o IPCA alcançando o patamar de 10,25% nos últimos 12 meses, o que compromete também as expectativas de inflação para os próximos períodos e (ii) pela deterioração no cenário fiscal no país. Nesse cenário, há uma migração de recursos dos mercados renda variável para o mercado de renda fixa, comprovado pelos dados de captação dos fundos de renda fixa, que atingiram saldo positivo de R\$ 34,9 bilhões no mês, de acordo com a Anbima.

Diante desse cenário, o Fundo permanece com alocação predominante em FIs de recebíveis, que tendem a se beneficiar tanto do nível de inflação mais alta nos últimos meses como do aumento na taxa de juros do mercado, conforme a distribuição da alocação dos índices que remuneram os CRIs da carteira. Adicionalmente, a gestão realizou algumas movimentações na carteira que geraram resultado negativo no mês, visando a alocação em posições com desempenho superior projetado pela gestão para os próximos períodos.

Resultado Mensal

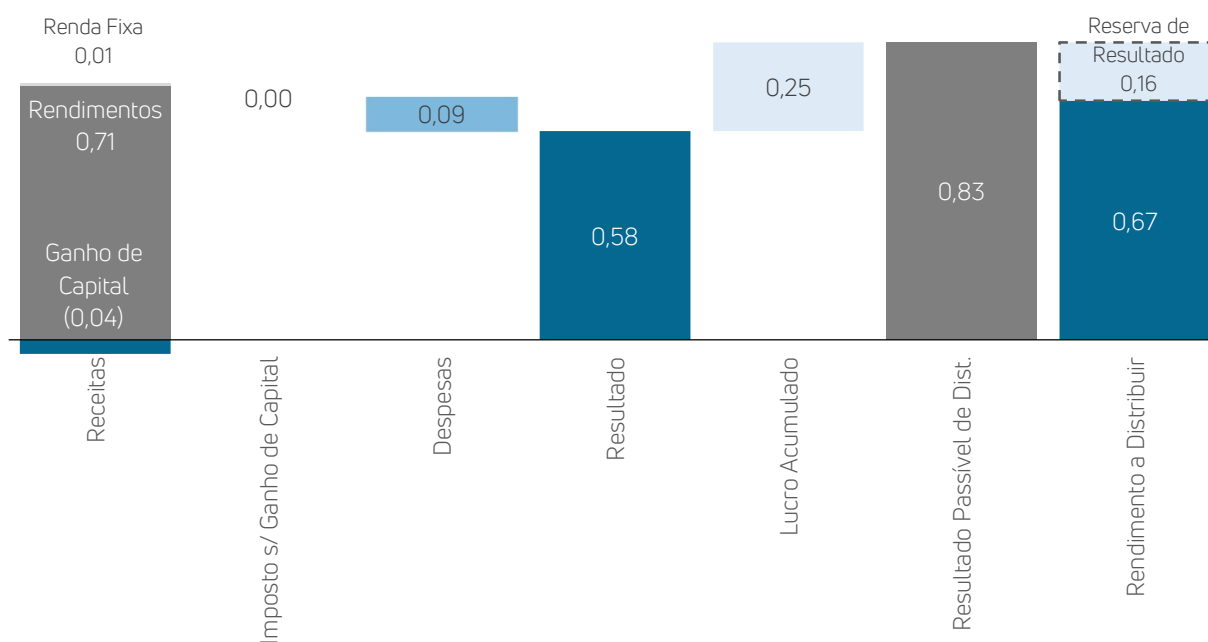
No dia 14/10 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,67 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,4%, considerando o preço das cotas no mercado secundário em 30/09. O resultado no período foi de R\$ 0,58/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,25/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva, o valor de R\$ 0,16/cota².

Ao final de setembro, o Fundo não possuía provisão de taxa de performance.

Encerramos o mês com 93,5% do patrimônio líquido do Fundo alocados em 39 ativos, movimentamos cerca de R\$ 5,43 milhões de reais, sendo R\$ 1,76 milhões em compras e R\$ 3,67 milhões em vendas. As principais movimentações foram a integralização via oferta de KNHY, XPCI e GCRI e alienação parcial de KNHY, KNSC, BLMC e CPTS. O valor em caixa na fotografia do encerramento do mês já foi alocado novamente. Lembrando que não é cobrada taxa de gestão sobre o capital alocado no GCRI11, fundo de recebíveis imobiliários gerido pela Galapagos.

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 analisando 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



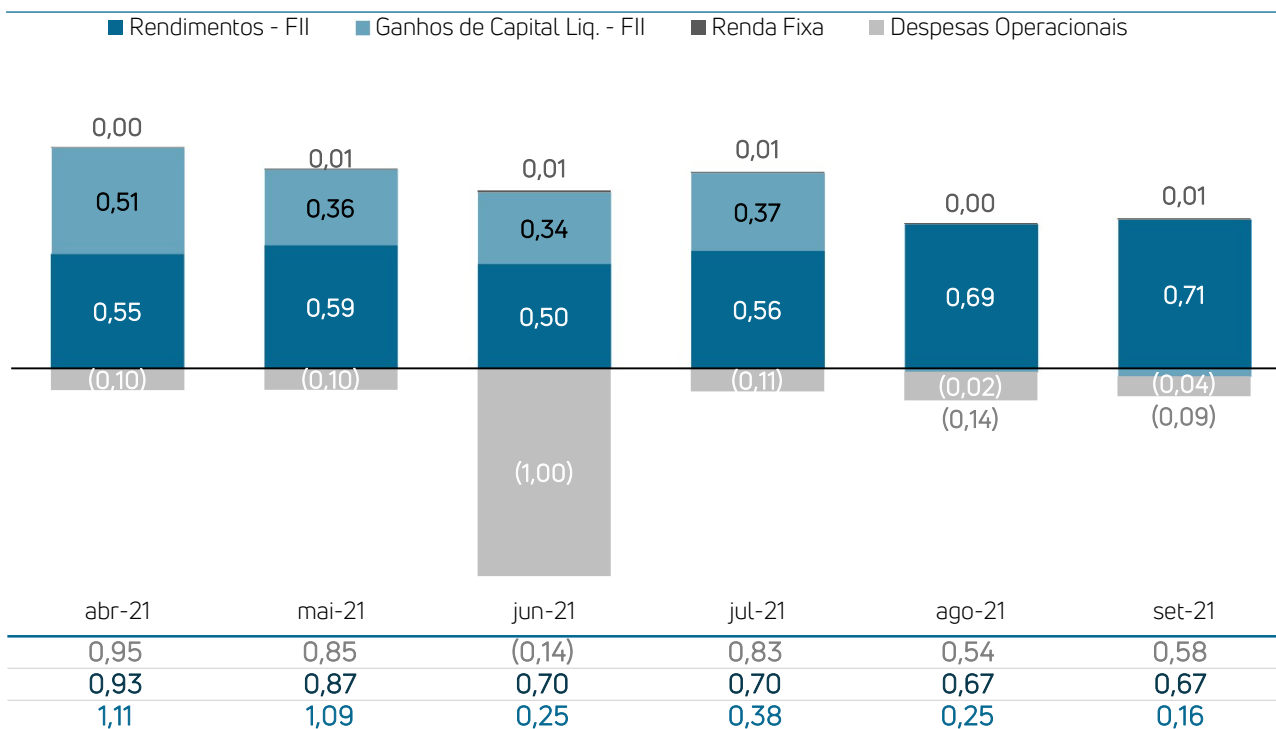
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	2021
Receitas	288.123	318.574	229.063	229.957	3.127.697
Rendimentos - FII	169.258	190.662	233.650	240.921	1.846.542
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	115.882	126.037	(6.116)	(13.372)	1.265.871
Renda Fixa	2.983	1.875	1.529	2.408	15.284
Despesas Operacionais	(337.112)	(37.780)	(46.376)	(46.376)	(634.064)
Taxa de Gestão	(13.608)	(12.889)	(13.274)	(10.586)	(126.592)
Taxa de Administração ²	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(162.400)
Taxa de Performance	(302.040)	-	-	-	(302.040)
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(17.742)
Auditoria	-	-	(10.500)	-	(10.500)
Outros ⁴	(939)	(4.365)	(2.076)	(956)	(14.789)
Resultado	(48.989)	280.794	182.687	197.890	2.493.633
Resultado/Cota	(0,14)	0,83	0,54	0,58	7,36
Rendimento	237.019	237.019	226.861	226.861	2.444.678
Rendimento/Cota	0,70	0,70	0,67	0,67	7,22
Dividend Yield (% a.a.)⁵	8,4%	8,4%	8,0%	8,0%	9,6%
Reserva de Resultado	0,25	0,38	0,25	0,16	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

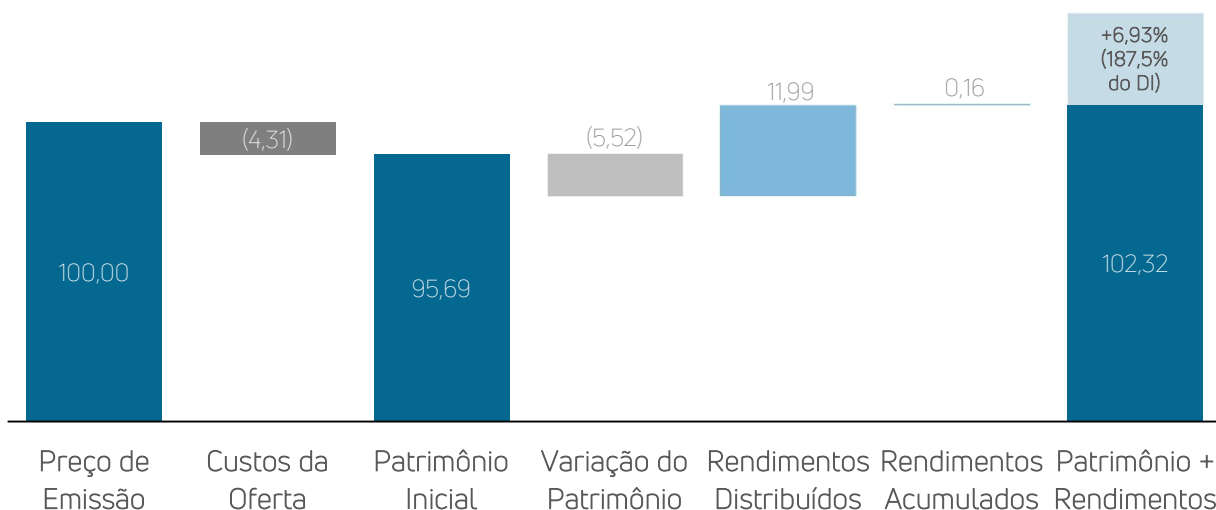
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
 2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
 3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
 4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos,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

Performance

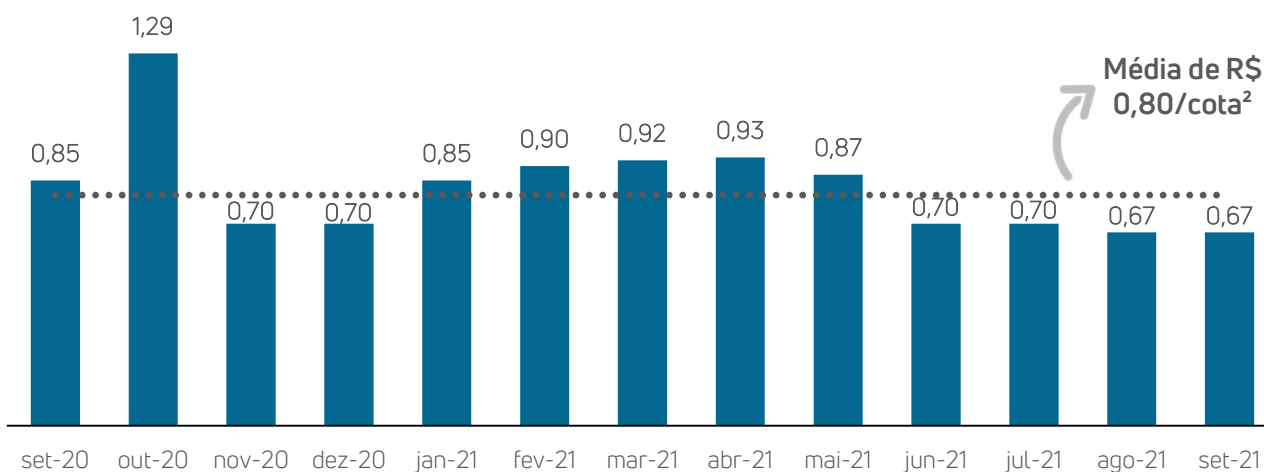
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **6,93%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **3,69%** e o IFIX apresentou performance de **-0,54%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **7,51%** 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



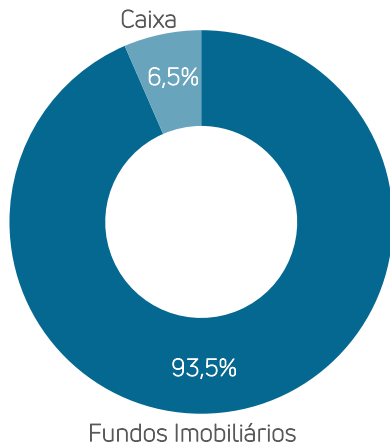
Histórico de Distribuição de Rendimentos



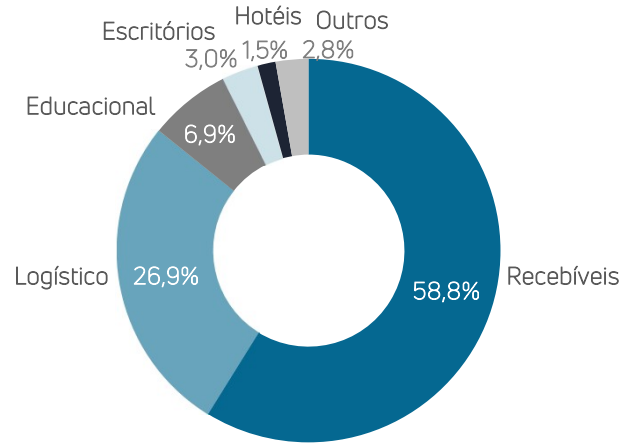
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de junho, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

Carteira do Fundo

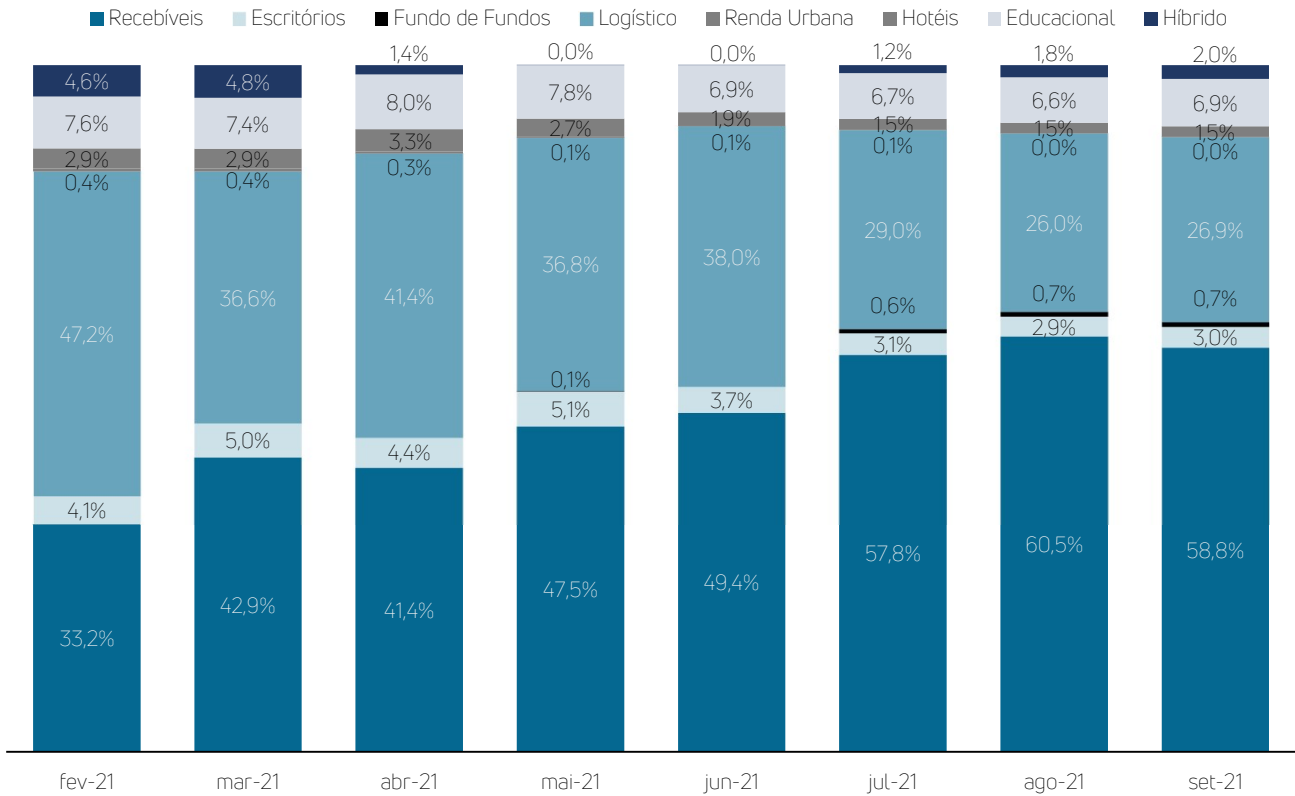
Composição por Classe de Ativo¹



Exposição por Segmento

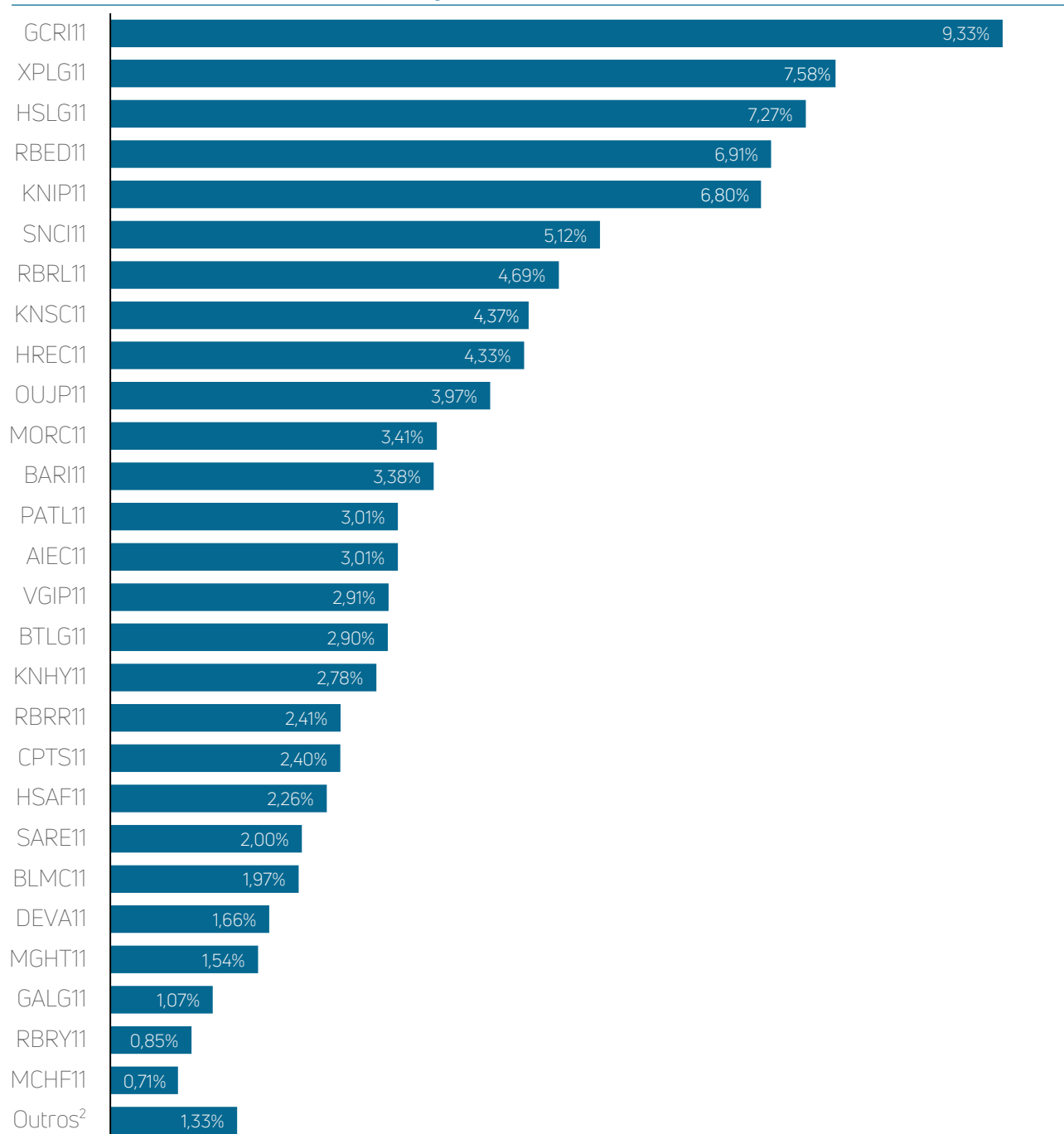


Exposição Histórica por Setor



Carteira do Fundo

Exposição por Ativo do Fundo¹



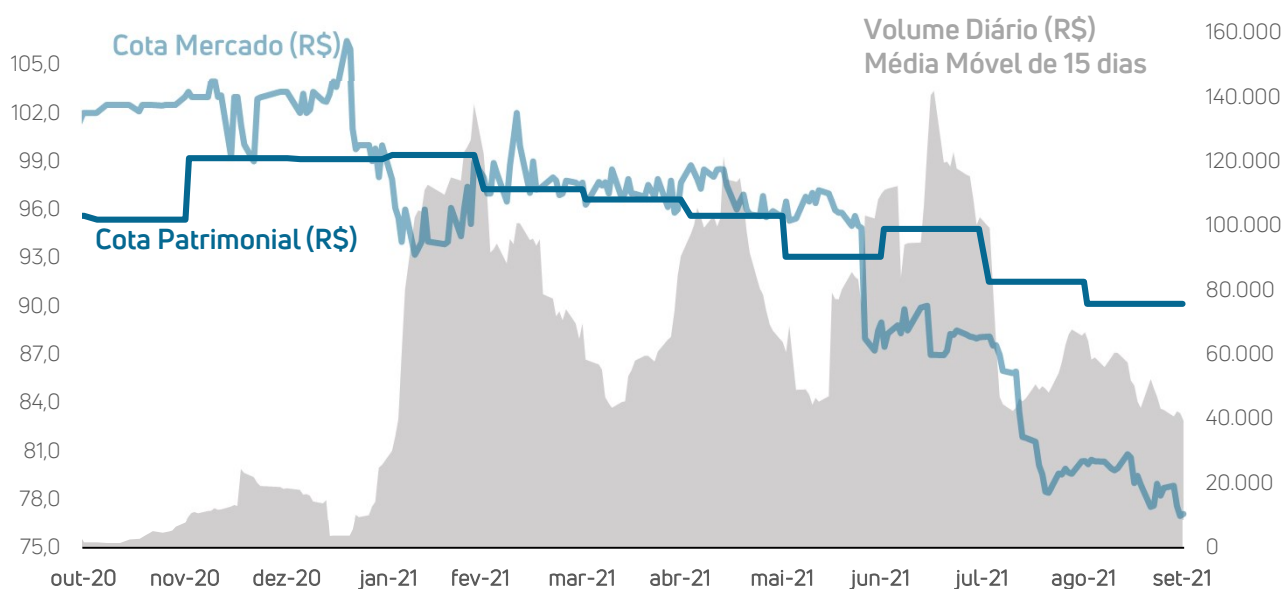
1 - Exposição de FIIs em percentual da carteira de FIIs do Fundo na data base deste relatório;

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

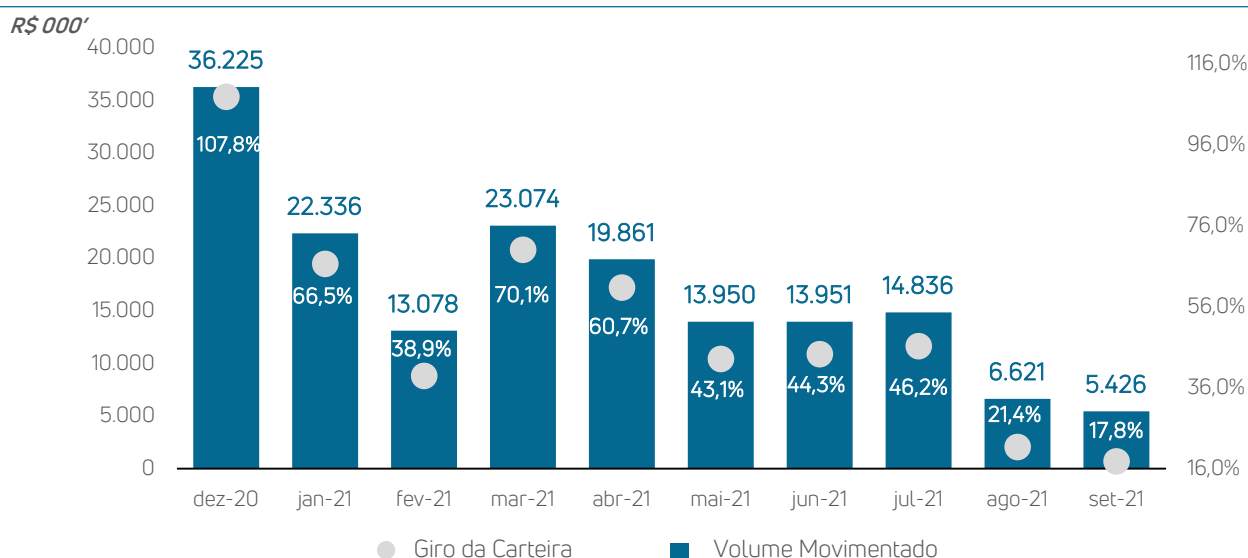
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21
Volume Negociado (R\$)	1.488.552	1.609.369	1.972.564	2.047.467	1.240.725	888.696
Volume Médio Diário (R\$)	74.428	76.637	93.932	97.498	56.397	42.319
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	4,5%	4,9%	6,2%	6,5%	4,5%	3,3%

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=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=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.

