



RELATÓRIO MENSAL

Galapagos Fundo de Fundos
Imobiliários - GCFF11



Outubro 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\$ 29.956.226,46

Patrimônio Líquido por cota²:

R\$ 88,47

R\$ 0,67

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

10,7%

Dividend yield³

1.728

Número de cotistas²

R\$ 75,15

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 outubro, pela primeira vez desde o início da pandemia, o IFIX atingiu três meses consecutivos em queda, a variação no mês foi negativa de 1,47% (vs. -6,74% Ibovespa), acumulando queda de 6,77% em 2021 (vs. -13,03% Ibovespa). Já o retorno total do GCFF no mês foi de -1,14%, considerando a variação patrimonial e os rendimentos distribuídos, superando o índice no mês. O valor de negociação das cotas do fundo no mercado secundário finalizaram o mês em R\$ 75,15, o que representa um desconto de 14,8% em relação ao valor patrimonial das cotas, de R\$ 88,47. A carteira investida do fundo possui um desconto de 8,0% frente ao valor patrimonial, desta forma, a cota a mercado representa um deságio total de 24% em relação ao valor patrimonial do portfólio investido.

Conforme mencionamos no relatório anterior, a performance negativa do IFIX é justificada em grande maioria, pela trajetória da curva de juros. A pressão inflacionária continua, o IPCA encerrou o mês em 1,25%, atingindo o valor de 10,67% no acumulado 12 meses. O COPOM (Comitê de Política Monetária) em sua penúltima reunião de 2021, elevou a meta Selic em 1,50% a.a. para 7,75% para conter as expectativas de inflação, que já estão no topo da meta para 2022. O ruído político, com as discussões orçamentárias em torno da Teto de Gastos, fizeram com que os juros futuros de 10 anos saltassem de 9% a.a. em junho para 12,5% a.a. em outubro, uma alta de 3,5% a.a. sendo 1,5% a.a. apenas neste último mês.

As principais variações negativas setoriais do IFIX no mês foram, escritórios (-3,8%), FOF's (-3,8%) e logístico (-2,1%) enquanto o único setor positivo no mês foi o de recebíveis (+0,53%), que é a principal exposição do GCFF, com mais de 57% de participação na carteira investida.

Destacamos que tivemos um aumento de 17% na receita de rendimentos, e atingimos o maior valor desde o início do Fundo. Tal resultado é fruto de um melhor posicionamento da carteira, de forma a buscar a melhor rentabilidade, considerando o perfil de risco dos fundos investidos. Adicionalmente, a gestão continuou a realizar algumas movimentações no portfólio impactaram negativamente no resultado do mês, visando a alocação em posições com desempenho projetado pela gestão superior ao dos fundos alienados para os próximos períodos.

Palavra da Gestora

Dentre os 23 Fundos de Fundos Imobiliários monitorados pela Gestora, o GCFF11 continua sendo o Fundo que mais distribuiu rendimentos para os seus cotistas em 2021, se considerados os rendimentos distribuídos referentes aos meses de janeiro a outubro de 2021 e o preço de fechamento das cotas dos Fundos no mês de outubro.

Posição	Fundo	Rendimentos Distribuídos	Preço de Mercado (Out/21)	DY (a.a.)
1º	GCFF11	7,88	75,15	12,58%
2º	FOF 1	7,52	75,44	11,96%
3º	FOF 2	6,48	66,70	11,66%
4º	FOF 3	7,45	79,10	11,30%
5º	FOF 4	5,64	63,31	10,69%
6º	FOF 5	5,70	64,94	10,53%
7º	FOF 6	7,29	83,80	10,44%
8º	FOF 7	4,71	55,70	10,15%
9º	FOF 8	6,17	74,49	9,94%
10º	FOF 9	6,33	77,18	9,84%
11º	FOF 10	6,00	73,20	9,84%
12º	FOF 11	6,49	82,00	9,49%
13º	FOF 12	6,24	80,35	9,32%
14º	FOF 13	6,40	82,84	9,27%
15º	FOF 14	5,10	68,00	9,00%
16º	FOF 15	0,56	7,48	8,90%
17º	FOF 16	5,31	71,88	8,86%
18º	FOF 17	4,60	62,95	8,77%
19º	FOF 18	5,89	81,44	8,68%
20º	FOF 19	5,10	70,98	8,62%
21º	FOF 20	5,25	73,08	8,62%
22º	FOF 21	5,86	82,00	8,58%
23º	FOF 22	4,36	69,49	7,53%

Resultado Mensal

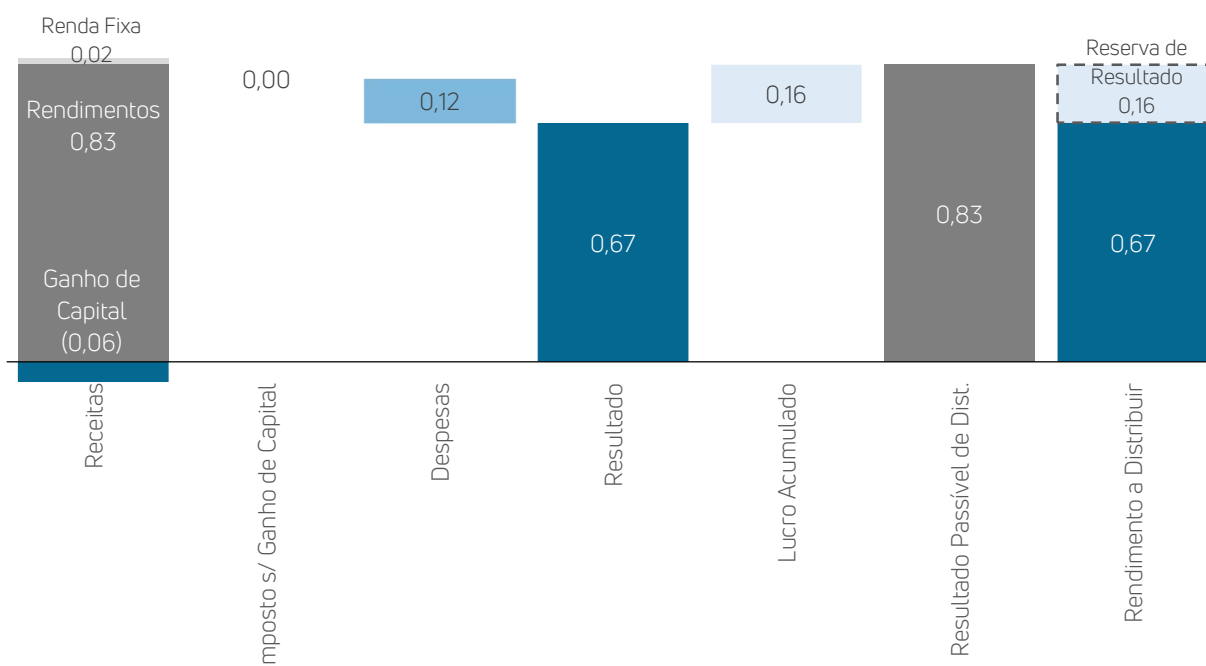
No dia 12/11 foi anunciado o pagamento de rendimentos¹ no valor de R\$ 0,67 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,7%, considerando o preço das cotas no mercado secundário em 29/10. O resultado no período foi de R\$ 0,67/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,16/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve de reserva, o valor de R\$ 0,16/cota².

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

Encerramos o mês com 92,8% do patrimônio líquido do Fundo alocados em 43 ativos, movimentamos cerca de R\$ 13,86 milhões de reais, sendo R\$ 6,74 milhões em compras e R\$ 7,12 milhões em vendas. As principais movimentações foram a integralização via oferta ICVM 476 dos FIIs GAME11, XPCI11 e RECR11, compra no mercado secundário de MCCI11 e alienação parcial de KNIP11, SNCI11 e CPTS11.

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



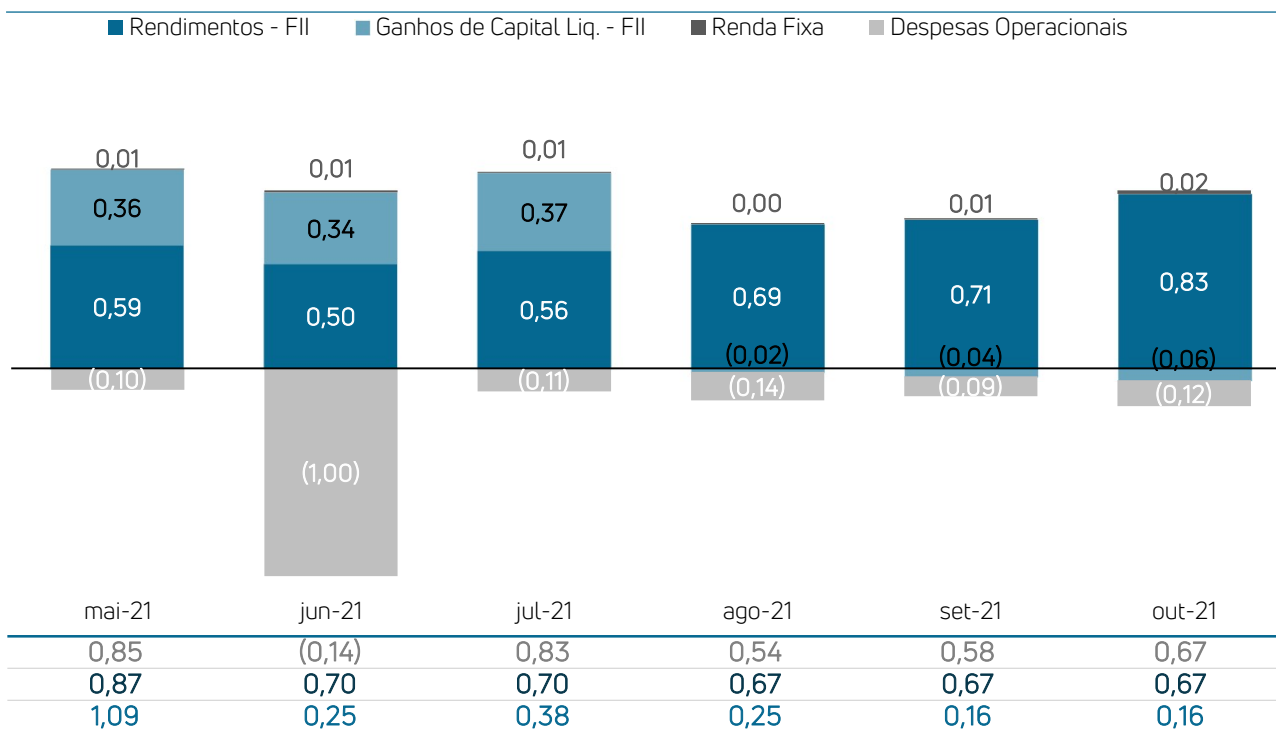
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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	jul-21	ago-21	set-21	out-21	2021
Receitas	318.574	229.063	229.957	268.281	3.395.978
Rendimentos - FII	190.662	233.650	240.921	282.612	2.129.153
Ganhos de Capital Liq. ¹ - FII	126.037	(6.116)	(13.372)	(19.750)	1.246.121
Renda Fixa	1.875	1.529	2.408	5.419	20.704
Despesas Operacionais	(37.780)	(46.376)	(32.067)	(41.759)	(675.822)
Taxa de Gestão	(12.889)	(13.274)	(10.586)	(9.789)	(136.381)
Taxa de Administração ²	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(18.725)	(181.125)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(302.040)
Taxas Regulatórias ³	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(19.543)
Auditoria	-	(10.500)	-	(10.500)	(21.000)
Outros ⁴	(4.365)	(2.076)	(956)	(944)	(15.733)
Resultado	280.794	182.687	197.890	226.522	2.720.155
Resultado/Cota	0,83	0,54	0,58	0,67	8,03
Rendimento	237.019	226.861	226.861	226.861	2.671.538
Rendimento/Cota	0,70	0,67	0,67	0,67	7,89
Dividend Yield (% a.a.)⁵	8,4%	8,0%	8,0%	8,0%	9,5%
Reserva de Resultado	0,38	0,25	0,16	0,16	-

Composição do Rendimento Mensal



Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

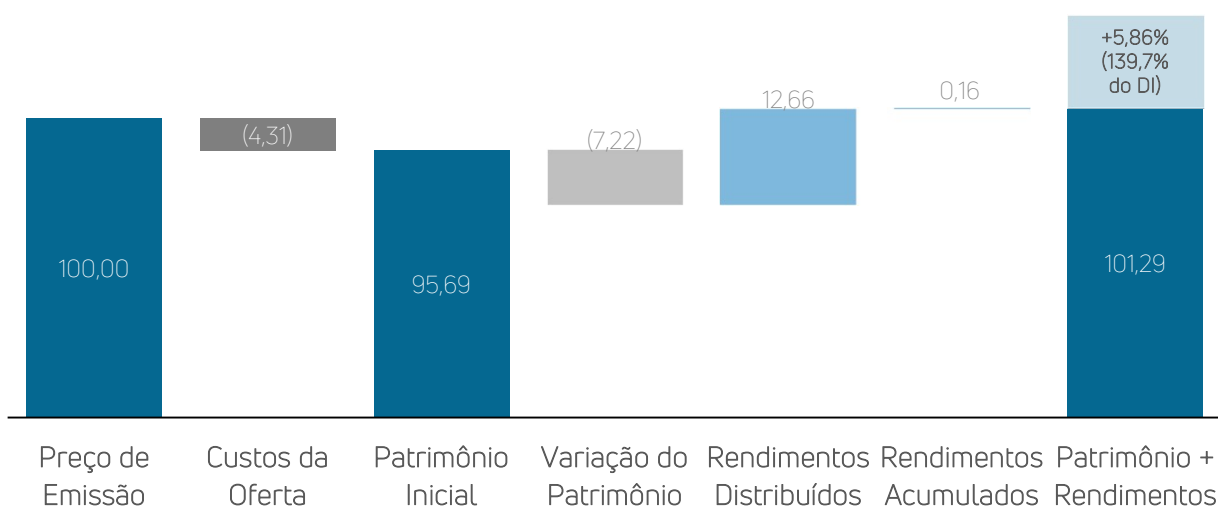
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;
2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;
3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;
4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos,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

Performance

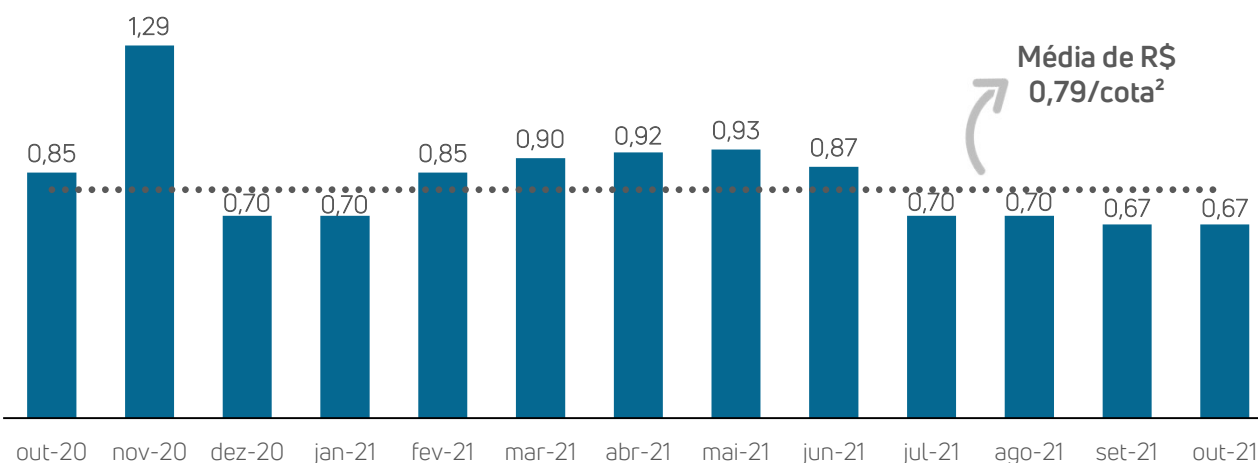
A performance¹ do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **5,86%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **4,19%** e o IFIX apresentou performance de **-2,01%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **8,02%** 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



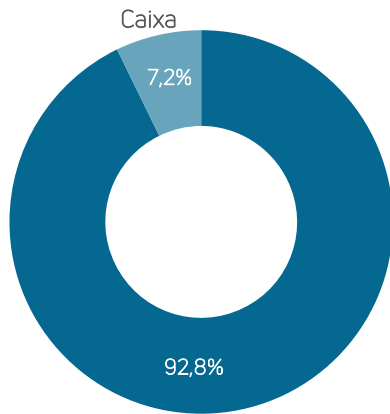
Histórico de Distribuição de Rendimentos



1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;
 2 - Não considera o mês de jun/20, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

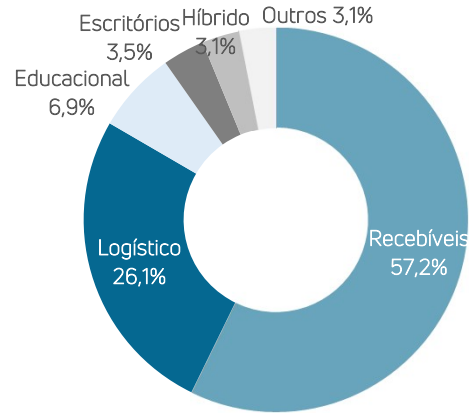
Carteira do Fundo

Composição por Classe de Ativo¹

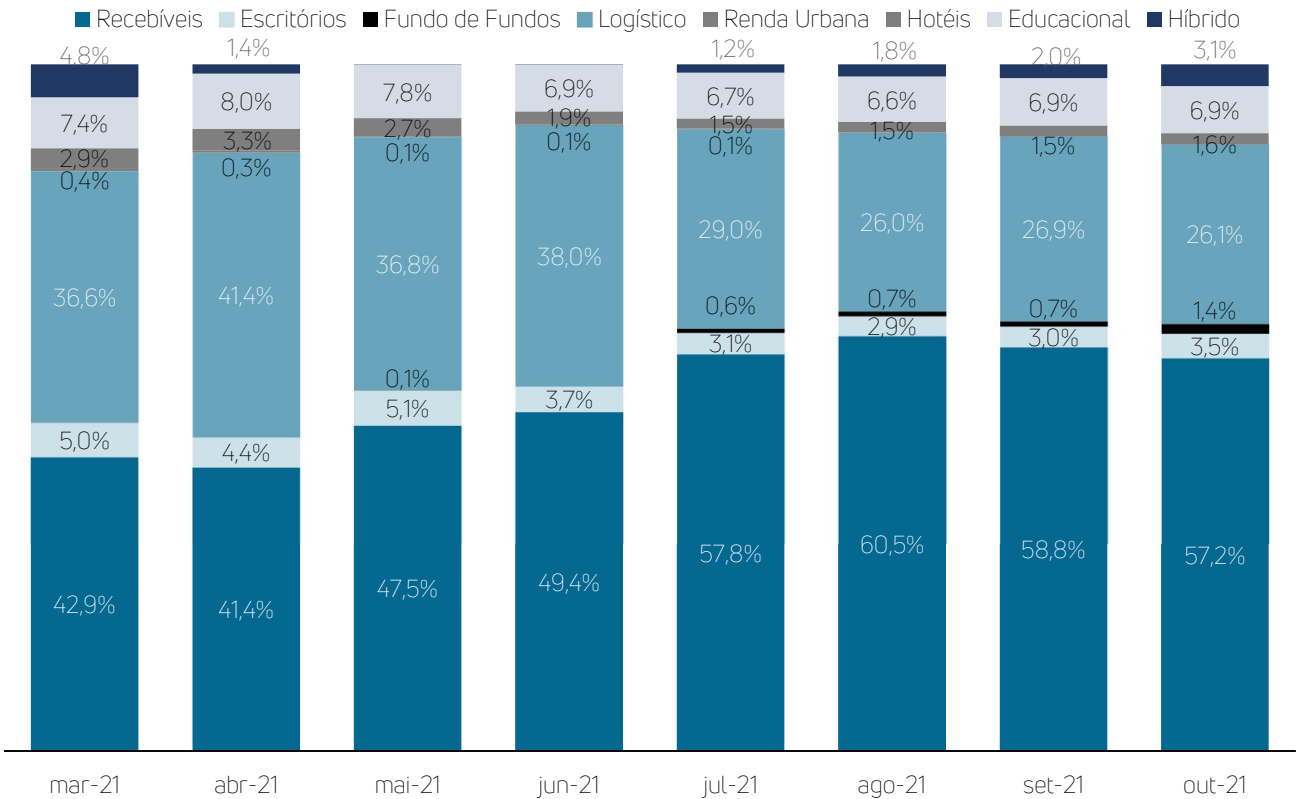


Fundos Imobiliários

Exposição por Segmento

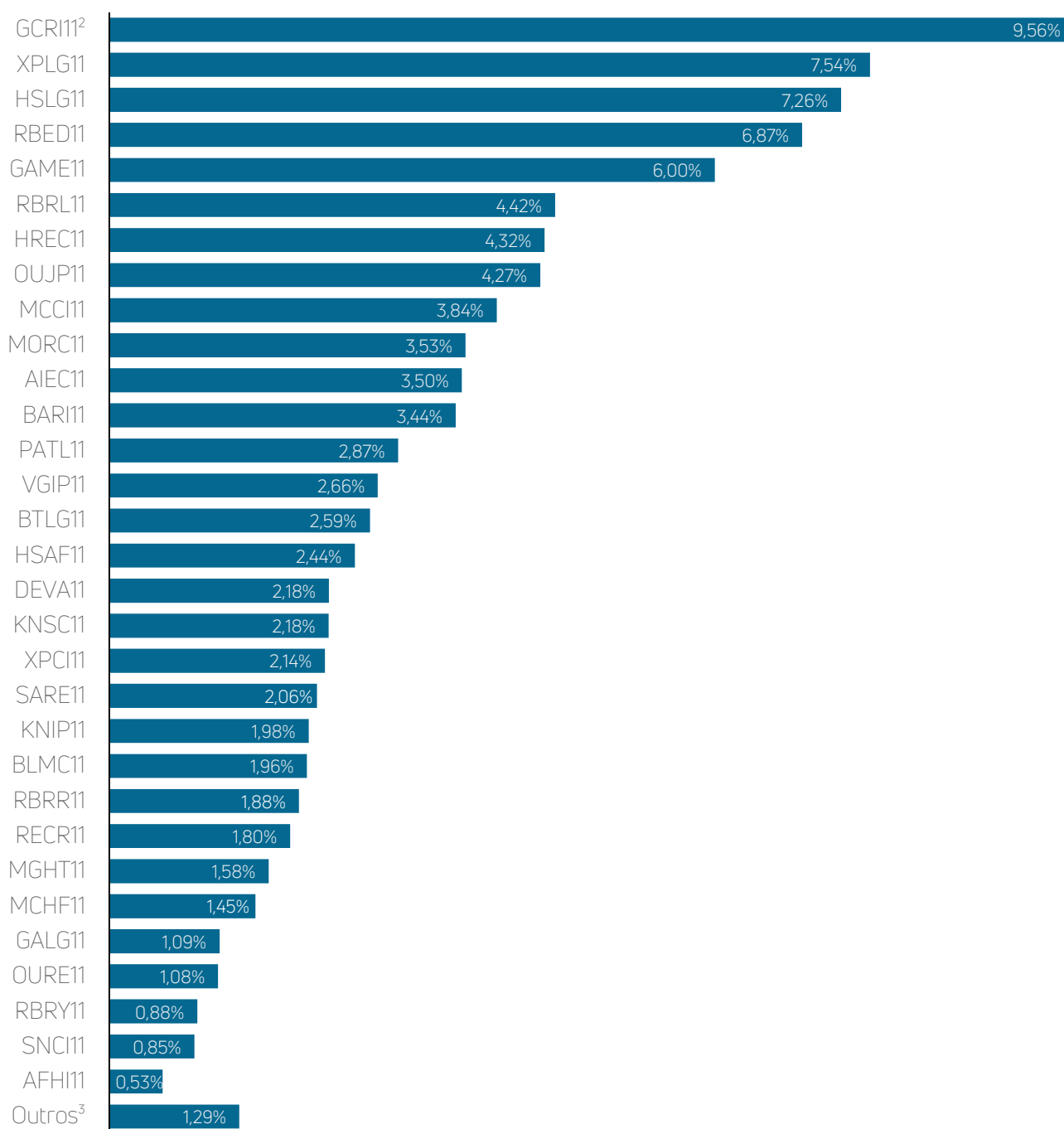


Exposição Histórica por Setor



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;

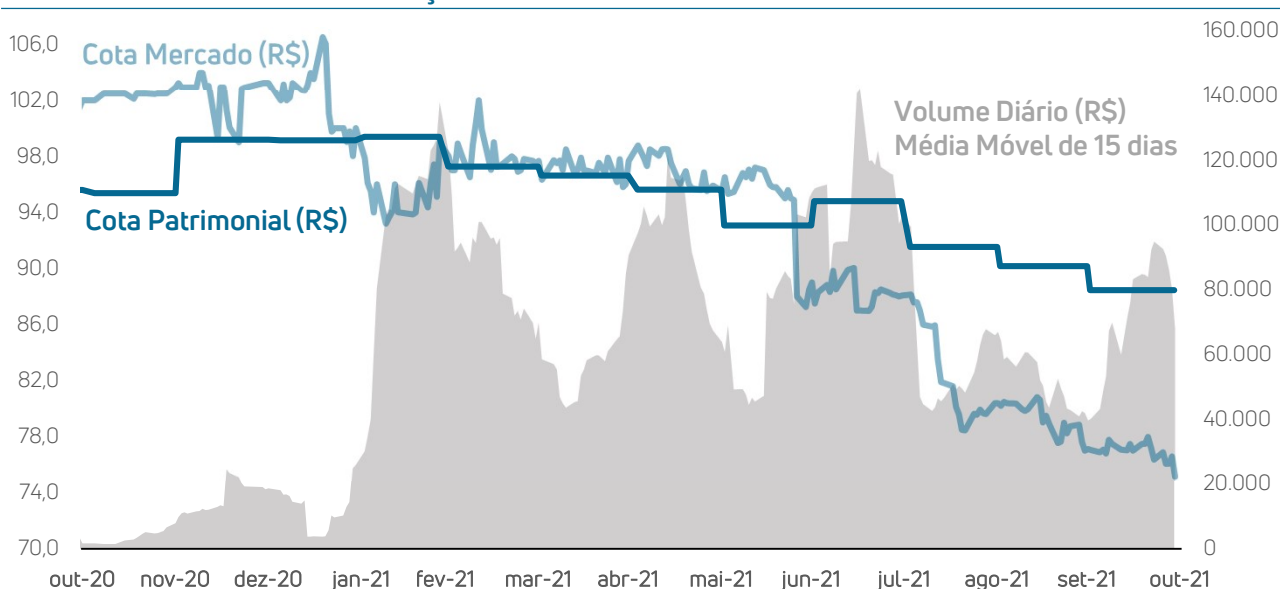
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

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

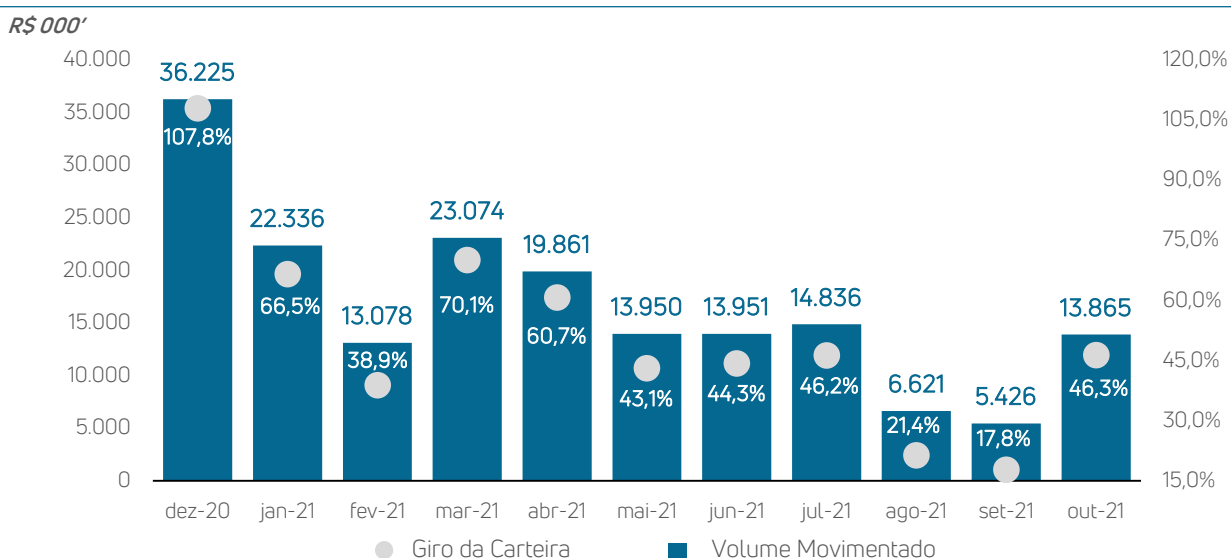
Negociações e Liquidez na B3

Negociações	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21
Volume Negociado (R\$)	1.609.369	1.972.564	2.047.467	1.240.725	888.696	1.558.290
Volume Médio Diário (R\$)	76.637	93.932	97.498	56.397	42.319	77.914
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	4,9%	6,2%	6,5%	4,5%	3,3%	6,0%

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/IgYJut_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

- 09/11/2021 – “IFIX recua à espera de decisão sobre PEC dos Precatórios”
<https://mercadonews.com.br/2021/11/09/ifix-recua-a-espera-de-decisao-sobre-pec-dos-precatorios/>
- 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>

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/>

Contato RI BTG Pactual: ri.fundoslistados@btgpactual.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.

