



## Relatório Mensal

Agosto 2022

# 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 Administração<sup>1</sup>:**  
1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

**Taxa de Performance<sup>2</sup>:**  
20% a.a. sobre o que exceder o IFIX

**Patrimônio Líquido<sup>3</sup>:**  
R\$ 29.498.563,90

**Patrimônio Líquido por cota<sup>3</sup>:**  
R\$ 87,12

# R\$ 0,76

Rendimento por cota distribuído em setembro/22 referente ao resultado do mês de agosto/22

# 12,3%

*Dividend yield<sup>3</sup>*

# 1.971

Número de cotistas<sup>2</sup>

# R\$ 73,90

Preço de mercado das cotas do Fundo<sup>2</sup>

[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 do Gestor

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 dia 14/09 foi anunciada a distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto no valor de R\$ 0,76 por cota, resultando em um *dividend yield* de 12,3% a.a, considerando o preço de fechamento do mês de R\$ 73,90. **O preço de mercado do GCFF** permanece com **desconto relevante** em relação ao seu valor patrimonial **(15,2%)**, acima da média dos demais Fundo de Fundos (13,0%). Já a carteira de FIs investidos pelo GCFF também possuem um desconto médio de 5,5% frente ao valor patrimonial, desta forma, o preço de mercado do GCFF apresenta um **desconto total de 21,5%** quando considerado o valor patrimonial dos FIs investidos.

O IPCA, índice oficial de inflação, do mês de agosto apresentou uma deflação de 0,36% em linha com as expectativas de mercado. Com isso, o IPCA acumula uma alta de 8,73% em doze meses e 4,39% em 2022. O Relatório Focus do Banco Central referente ao dia 23 de setembro aponta inflação para este ano em 5,88. Já a projeção do IPCA para o mês de setembro continua em ambiente deflacionário e, caso seja concretizada, teremos a maior deflação trimestral desde o início do plano Real. Os dados descritos acima em conjunto à decisão do COPOM (Comitê de Política Monetária) de setembro em interromper a alta de juros, no qual manteve a Taxa Selic em 13,75% a.a, corroboram com a expectativa de mercado que chegamos no fim de ciclo de aperto monetário.

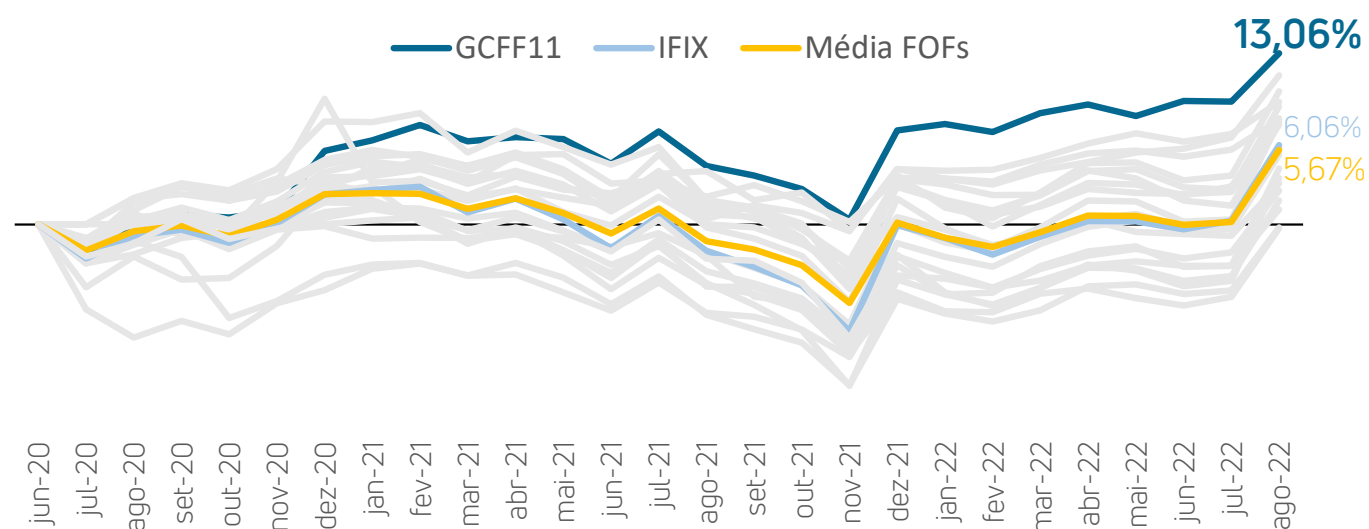
Estes fortes dados de deflação continuam a impactar a performance do Setor de Recebíveis, que performaram negativamente em 0,9% no mês, em contrapartida, os Fundos de "tijolo" foram destaque, com alta de 16,1% para o Setor de Escritórios, 13,9% para o Setor de Shopping e 9,3% para o Setor Logístico. O IFIX teve uma performance positiva de 5,76% (vs 6,16% Ibovespa) com valorização acumulada de 6,11% em 2022 (vs. 4,49% Ibovespa) sendo o sétimo melhor resultado do IFIX desde o seu início.

A visão da Gestora é que ainda há muitas incertezas no curto prazo, tanto no cenário local, por exemplo a eleição e situação fiscal do país, como no cenário internacional. Adicionalmente, apesar do alívio recente nos dados de inflação, acreditamos que ela permanecerá em níveis elevados no curto prazo o que, em conjunto com os dados fiscais, forçará o COPOM a manter os juros em patamares elevados por mais tempo, o que nos leva a manter a carteira mais concentrada no setor de recebíveis nesse momento, considerando os níveis de *dividend yield* comprimidos dos "setores de tijolos", após a alta relevante nos preços no mês de agosto, apesar de os fundamentos imobiliários continuarem apontando boas oportunidades.

## Desempenho dos Fundos de Fundos

Dentre os Fundos de Fundos Imobiliários (FOFs) monitorados pela Gestora, o GCFF11 foi o Fundo de Fundos com o melhor desempenho desde o seu início (Jun/20), superando com margem relevante o IFIX e a média dos pares no período.

### Retorno<sup>1</sup> desde o início vs FOF's (jun20 até ago/22)



### Retorno<sup>1</sup> desde o início vs FOF's (até ago/22)

FoF's	Valor Distribuído aos cotistas	Valor Patrimonial (Jun/20)	Valor Patrimonial (Ago/22)	Preço de Mercado (Ago/22)	DY 22' (a.a.)	Desconto Patrimonial	Retorno Absoluto
<b>GCFF</b>	<b>23,76</b>	<b>98,48</b>	<b>87,12</b>	<b>73,90</b>	<b>16,54%</b>	<b>(15,2%)</b>	<b>13,06%</b>
FOF 2	17,28	87,90	80,60	73,09	13,63%	(9,3%)	11,35%
FOF 3	12,32	92,81	89,92	73,60	12,31%	(18,2%)	10,16%
FOF 4	18,43	96,96	87,58	80,35	14,93%	(8,3%)	9,34%
FOF 5	16,08	94,20	86,61	75,91	14,10%	(12,4%)	9,01%
FOF 6	1,87	10,01	8,96	7,91	13,93%	(11,7%)	8,09%
FOF 7	13,47	85,07	78,39	71,80	12,31%	(8,4%)	7,98%
FOF 8	1,63	10,23	9,40	7,50	13,28%	(20,2%)	7,87%
FOF 9	14,46	85,76	77,85	67,23	13,54%	(13,6%)	7,65%
FOF 10	16,25	95,87	86,91	77,49	12,67%	(10,8%)	7,60%
FOF 11	14,97	101,69	92,64	80,50	12,27%	(13,1%)	5,82%
FOF 12	17,37	119,56	108,55	91,38	12,41%	(15,8%)	5,33%
FOF 13	15,24	110,28	99,71	86,42	12,54%	(13,3%)	4,23%
FOF 14	14,65	100,82	89,72	68,91	12,63%	(23,2%)	3,52%
FOF 15	18,68	103,62	88,16	73,37	15,42%	(16,8%)	3,10%
FOF 16	12,83	78,92	67,52	60,28	12,97%	(10,7%)	1,82%
FOF 17	15,36	93,54	79,25	70,71	15,42%	(10,8%)	1,13%
FOF 18	16,81	98,08	81,04	65,32	17,70%	(19,4%)	(0,23%)
FOF 19	15,25	102,49	86,93	77,00	12,57%	(11,4%)	(0,30%)

1 - Retornos calculados considerando a variação patrimonial de jun/20 ao mês de referência, somada aos rendimentos distribuídos no período e as amortizações desembolsadas. Base de comparação: 19 Fundos de Fundos Imobiliários com gestão ativa listados na B3 com distribuição mensal de rendimentos desde o início do GCFF11.

2 - Ajustado pelas amortizações desembolsadas até o final de mar/22

## Resultado Mensal

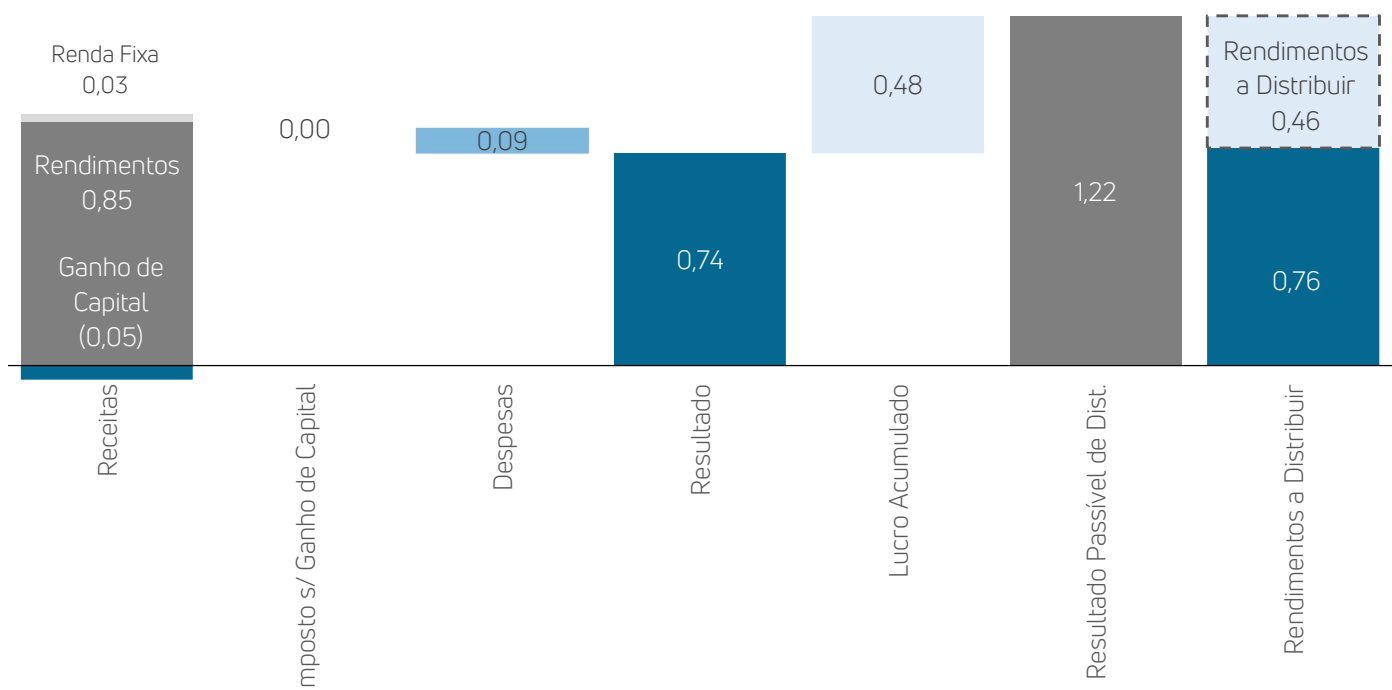
No dia 14/09 foi anunciado o pagamento de rendimentos<sup>1</sup> no valor de R\$ 0,76 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,3%, considerando o preço das cotas no mercado secundário na data base deste relatório. O resultado no período foi de R\$ 0,74/cota, sendo que o Fundo possuía R\$ 0,48/cota de reserva de resultado acumulado dos meses anteriores. Após a distribuição, o Fundo reteve o valor de R\$ 0,46/cota<sup>2</sup> de reserva.

Ao final do mês, o Fundo possuía uma provisão de taxa de performance referente ao segundo semestre de 2022 de R\$ 0,18 por cota provisionados no Patrimônio Líquido.

A carteira está alocada em 40 ativos e movimentamos cerca de R\$ 1,5 milhões de reais, sendo R\$ 283 mil em compras e R\$ 1,2 milhões em vendas. As principais movimentações foram, compra de HSAF11, VGIR11 e SEQR11 no mercado secundário, alienação parcial com ganho de capital de RBRY11, SNCI11, BTLG11, e alienação de GAME11 e XPLG11.

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\$ 1,23/cota.

### Composição do Resultado Mensal



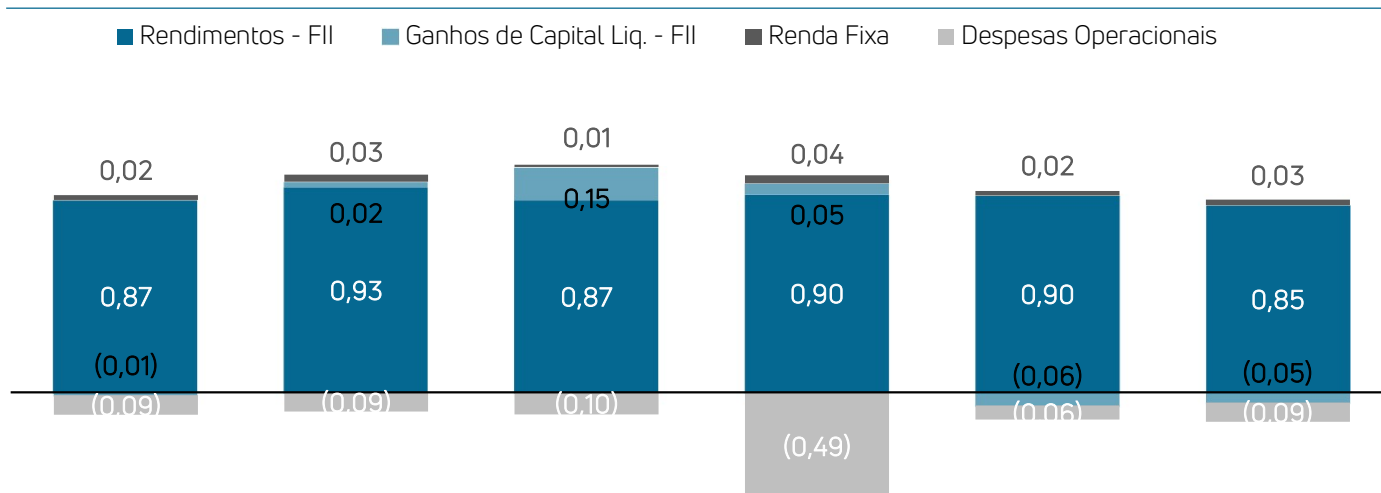
1 - Considerando que o Fundo possuía mais de 50 Investidores na data base de divulgação dos rendimentos, os investidores pessoa física, que possuem menos de 10% das cotas possuem isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;

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-22	jul-22	ago-22	2022	LTM
<b>Receitas</b>	<b>334.043</b>	<b>289.316</b>	<b>280.696</b>	<b>2.541.860</b>	<b>3.616.930</b>
Rendimentos - FII	305.250	303.403	288.255	2.404.190	3.494.347
Ganhos de Capital Liq. <sup>1</sup> - FII	16.496	(20.715)	(16.220)	81.709	55.549
Renda Fixa	12.297	6.629	8.661	55.961	67.034
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(159.750)</b>	<b>(21.579)</b>	<b>(29.586)</b>	<b>(387.166)</b>	<b>(517.400)</b>
Taxa de Gestão	-	(15.052)	(11.887)	(75.862)	(114.097)
Taxa de Administração <sup>2</sup>	(35.979)	(4.077)	(14.944)	(148.625)	(223.525)
Taxa de Performance	(135.920)	-	-	(135.920)	(135.920)
Taxas Regulatórias <sup>3</sup>	(1.736)	(1.736)	(1.736)	(13.888)	(21.090)
Auditoria	-	-	-	(14.000)	(24.500)
Outros <sup>4</sup>	7.962	(714)	(1.020)	1.129	1.732
<b>Resultado</b>	<b>168.370</b>	<b>267.737</b>	<b>251.109</b>	<b>2.154.694</b>	<b>3.099.531</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,50</b>	<b>0,79</b>	<b>0,74</b>	<b>6,36</b>	<b>9,15</b>
<b>Rendimento</b>	<b>267.492</b>	<b>257.334</b>	<b>257.334</b>	<b>2.068.834</b>	<b>3.037.901</b>
<b>Rendimento/Cota</b>	<b>0,79</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>6,11</b>	<b>8,97</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)<sup>5</sup></b>	<b>9,5%</b>	<b>9,1%</b>	<b>9,1%</b>	<b>9,2%</b>	<b>9,0%</b>
Reserva de Resultado	0,45	0,48	0,46	-	-

### Composição do Rendimento Mensal



	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
	0,79	0,90	0,93	0,50	0,79	0,74
	0,78	0,75	0,77	0,79	0,76	0,76
	0,42	0,58	0,74	0,45	0,48	0,46

### Resultado | Distribuição | Lucro Acumulado

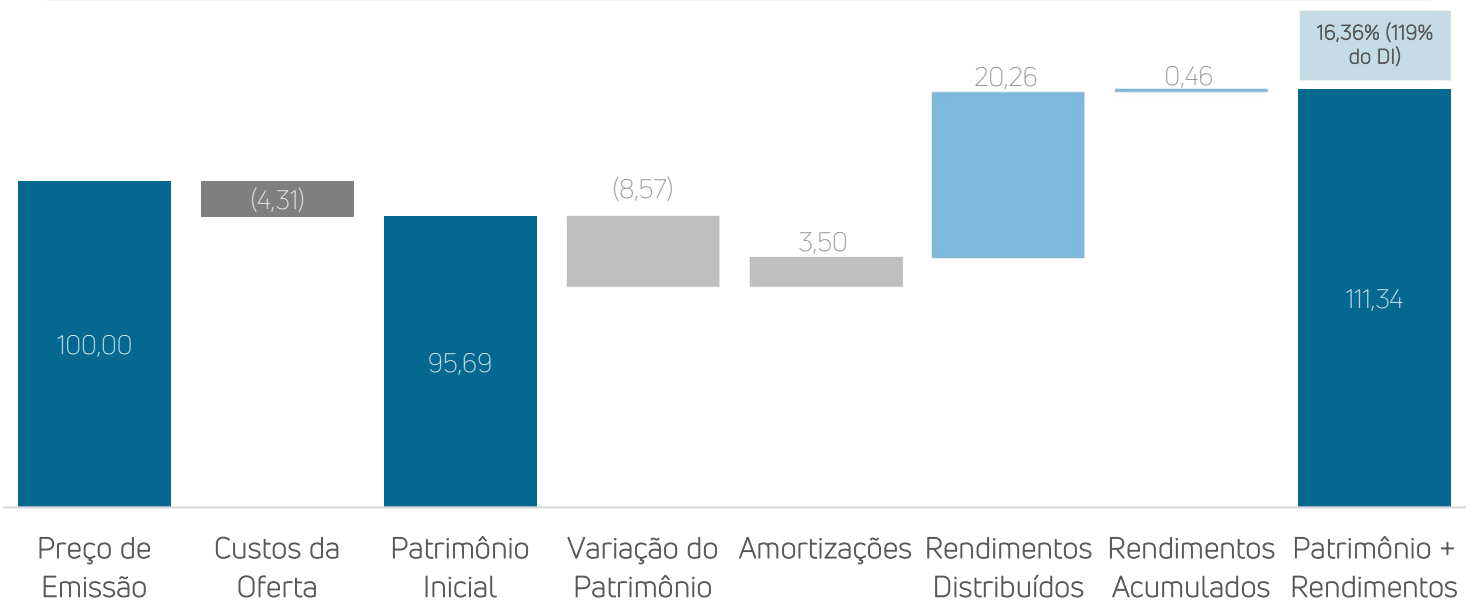
1 - Ganho de Capital Líquido: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda;  
2 - Taxa de Administração já inclusa da taxa de escrituração;  
3 - Taxa Anbima, Taxa Cetip e Taxas B3;  
4 - Inclui: Despesas com emolumentos judiciais, serviços gráficos,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

## Performance

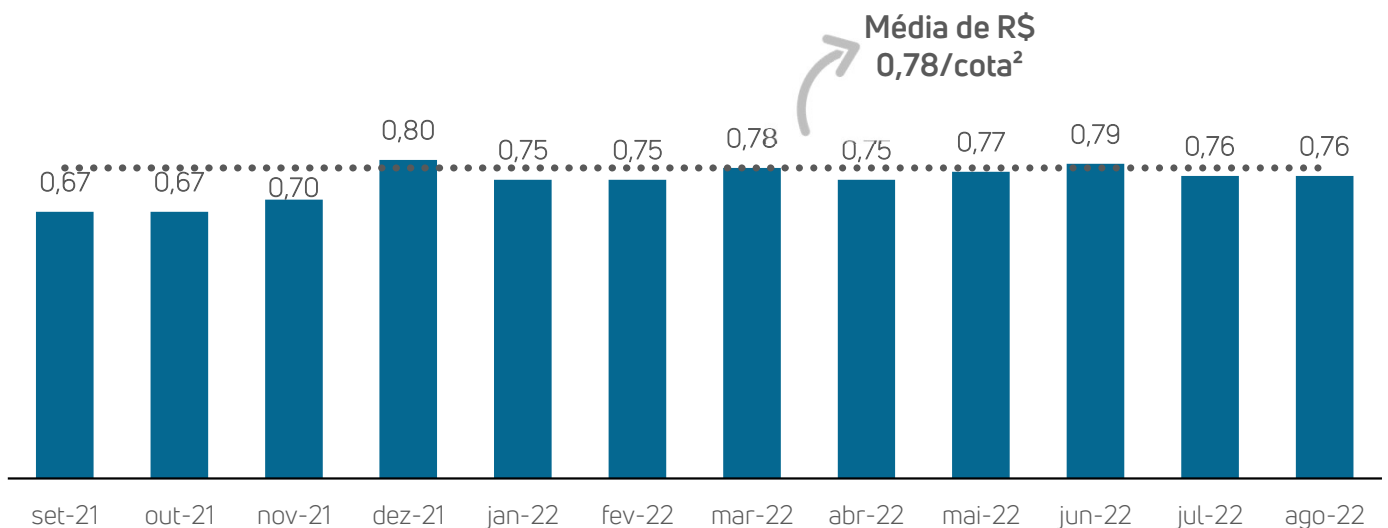
A performance<sup>1</sup> do Fundo desde a sua primeira integralização de cotas, ocorrida no dia 04/06/2020, até a data base deste relatório foi de **16,36%** sobre o patrimônio inicial descontados os custos da 1ª emissão (R\$95,69 por cota), enquanto o índice DI acumulou variação de **13,77%** e o IFIX apresentou performance de **8,43%** no mesmo período, o que representa um *alpha* de **7,93%** 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



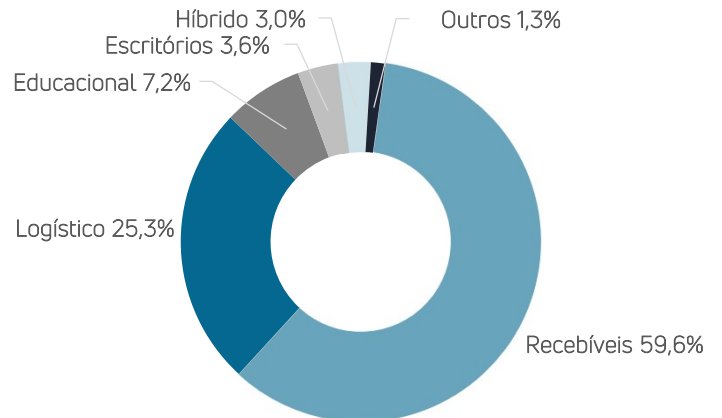
1 - Performance calculada considerando a variação patrimonial do Fundo e os rendimentos acumulados no período;  
 2 - Não considera o mês de jun/20, mês de início do Fundo e portanto não houve distribuição.

## Carteira do Fundo

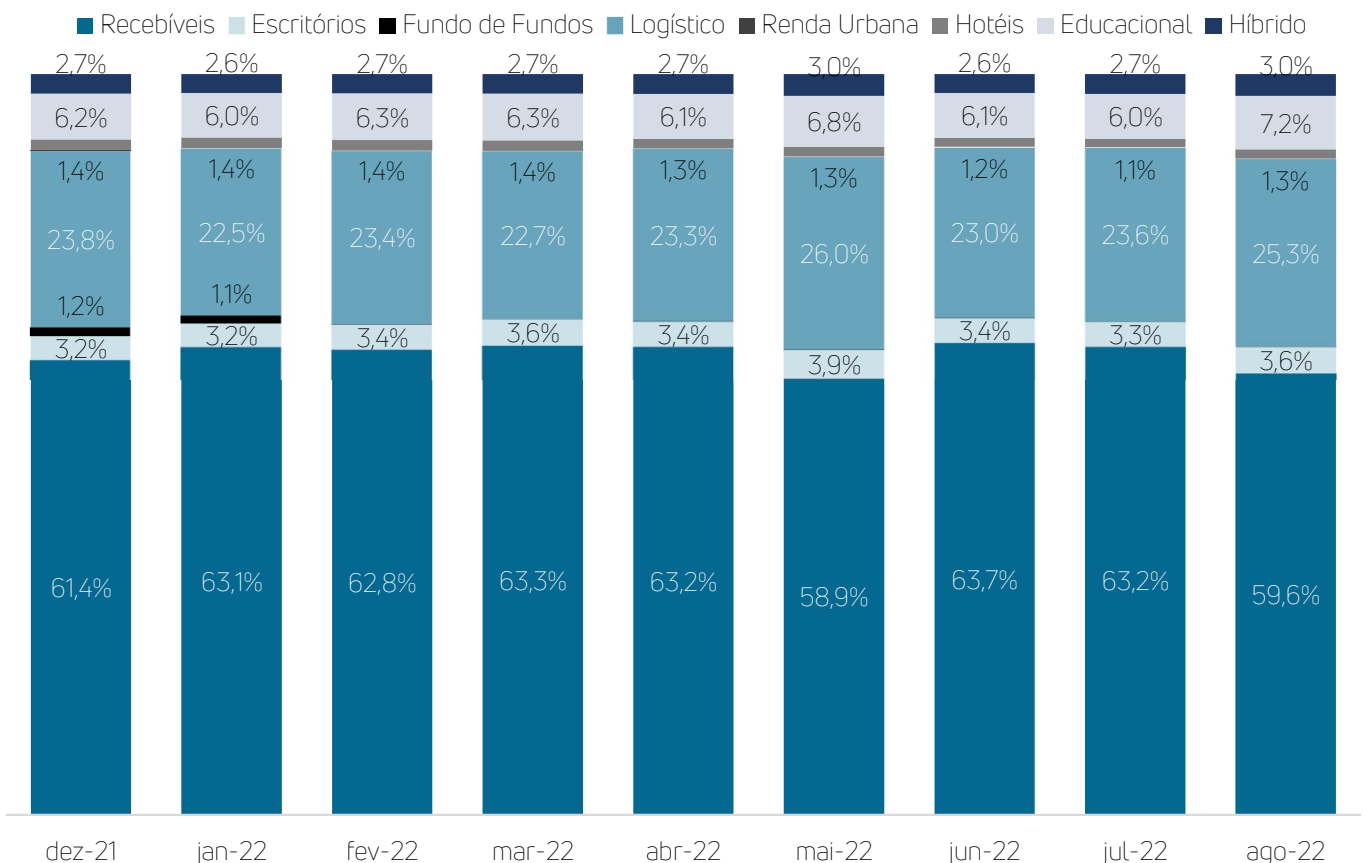
Composição por Classe de Ativo<sup>1</sup>



Exposição por Segmento



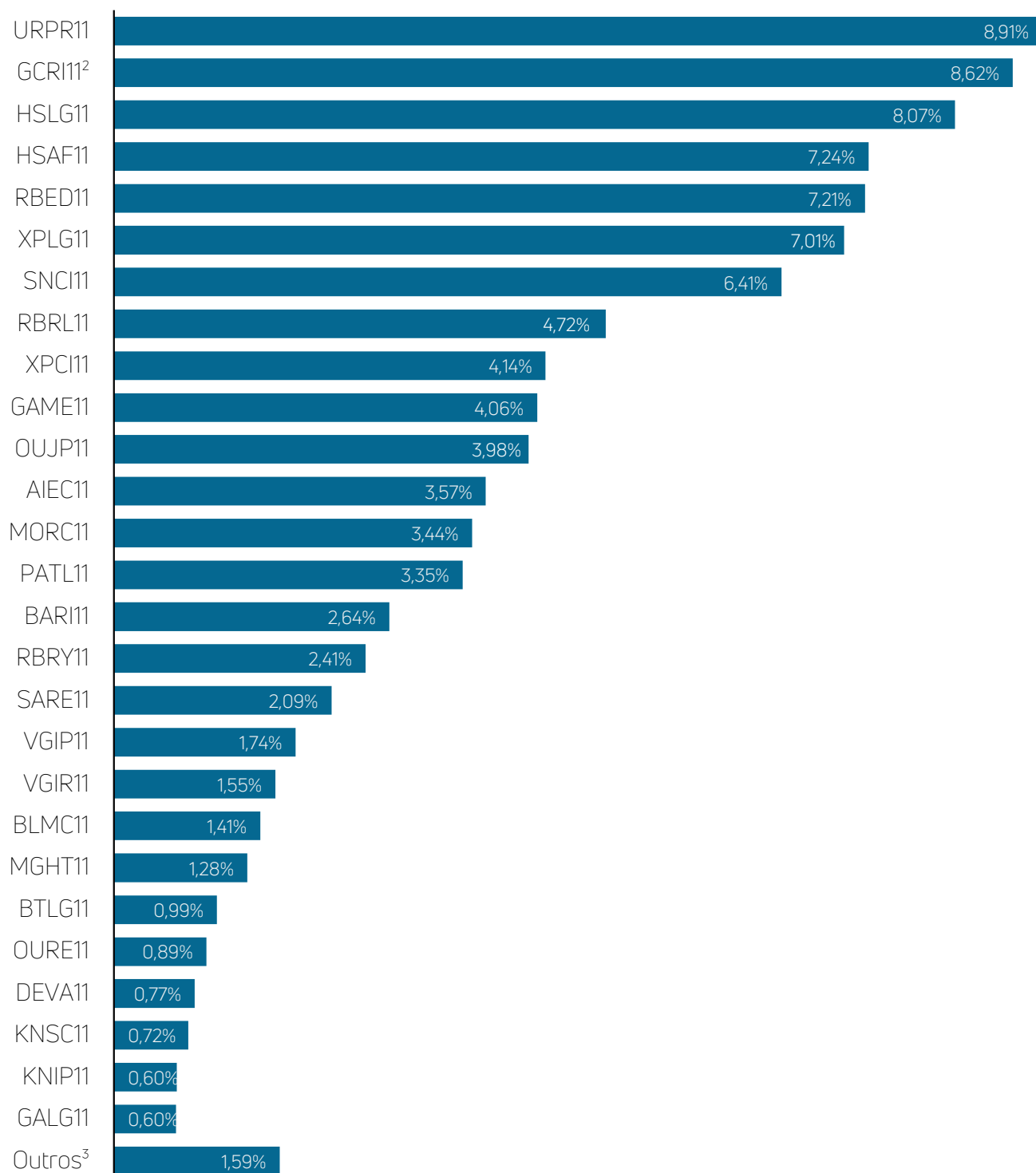
## Exposição Histórica por Setor



1 - Composição em percentual do Total de Ativos do Fundo na data base deste relatório;

## Carteira do Fundo

### Exposição por Ativo do Fundo<sup>1</sup>



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

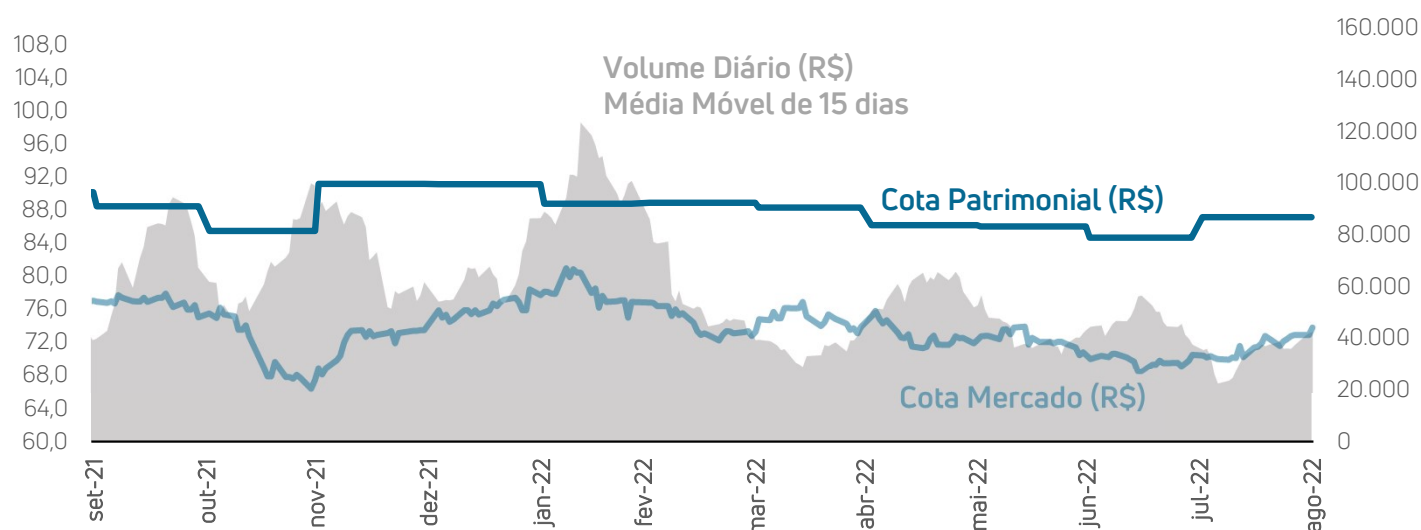
2 - Conforme Fato Relevante divulgado no dia 24/08/2021, não é cobrada Taxa de Gestão sobre a parcela alocada em Fundos geridos pela própria Gestora;

3 - Fundos com exposição menor que 0,5% da carteira de FII's.

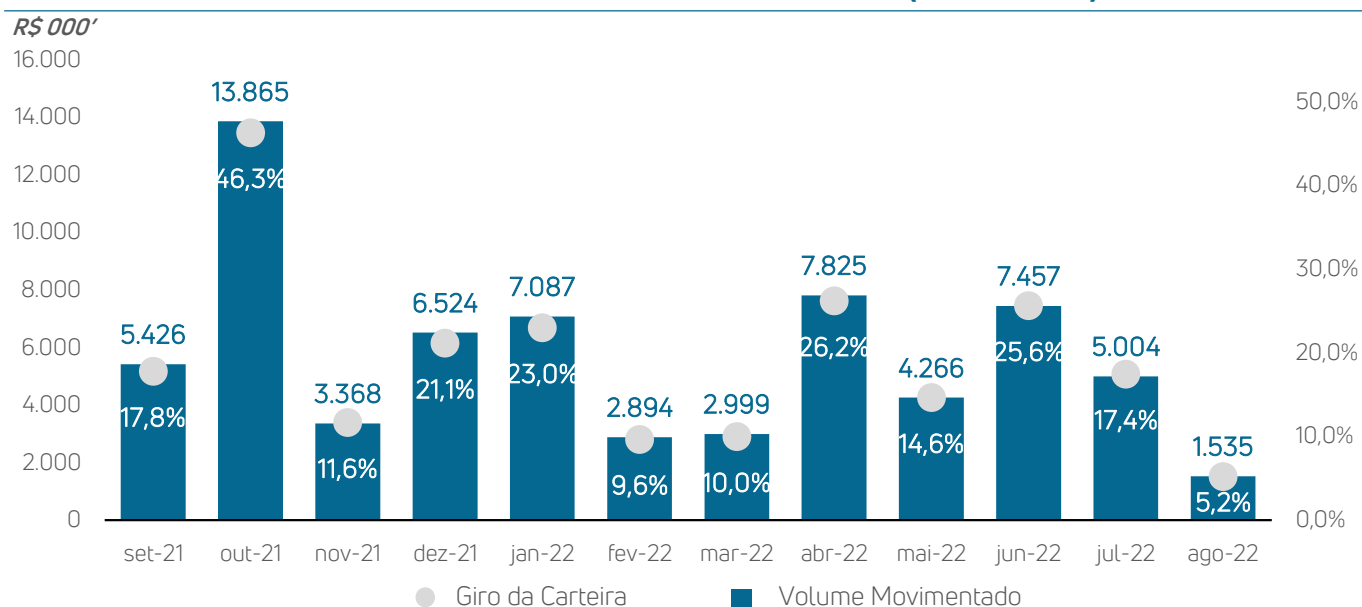
## Negociações e Liquidez na B3

Negociações	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Volume Negociado (R\$)	923.569	820.302	1.245.198	913.701	823.496	902.047
Volume Médio Diário (R\$)	41.980	43.174	56.600	43.510	39.214	39.219
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	3,7%	3,3%	5,1%	3,7%	3,5%	3,7%

### Cotações Históricas e Volume GCF11



### Volume Movimentado e Giro da Carteira (Volume/PL)



## Galapagos nas Redes

### Lives

- 23/08/2022 - Live com Marcel Medeiros – Fundos Imobiliários  
<https://www.youtube.com/watch?v=-y3O66MR97I>
- 15/07/2022 – Projeção de IPCA negativo em julho e os impactos nos FIIs  
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/projecao-de-ipca-negativo-em-julho-e-os-impactos-nos-fiiis/>
- 07/06/2022 – O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários  
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- 03/06/2022 – FII Summit Dia 3  
[https://www.youtube.com/watch?v=Ys8ktQVtJug&ab\\_channel=EuQuerolInvestir](https://www.youtube.com/watch?v=Ys8ktQVtJug&ab_channel=EuQuerolInvestir)
- 07/04/2022 – Conhecendo a Galapagos Capital (Prof. Felipe Ribeiro)  
[https://www.youtube.com/watch?v=eHuYXikgFY8&ab\\_channel=ProfFelipeRibeiro](https://www.youtube.com/watch?v=eHuYXikgFY8&ab_channel=ProfFelipeRibeiro)
- 08/09/2021 – Live com Bernardo Sanches e Daniel Caleira (Canal Vai Pelo Fundos)  
[https://youtu.be/IqYJut\\_eRn0](https://youtu.be/IqYJut_eRn0)
- 22/06/2021 – Live com Professor Baroni  
<https://www.youtube.com/watch?v=ZKTrcKTbbpM>
- 10/06/2021 – Live com Isabella Suleiman (Genial)  
[https://www.youtube.com/watch?v=jyYA-ul-n28&ab\\_channel=GenialInvestimentos](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\\_brzrtRg&ab\\_channel=VaiPelosFundos](https://www.youtube.com/watch?v=AIB_brzrtRg&ab_channel=VaiPelosFundos)
- 08/06/2021 – Live com Rodrigo Colombo (Canal Rodrigo Colombo)  
[https://www.youtube.com/watch?v=fSjYoh0xg\\_M&ab\\_channel=RodrigoColomboRodrigoColombo](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/C01MaF6Faz5/>
- 03/05/2021 – Live com Daniel Caldeira (Mogno Capital & Canal FIIs)  
[https://www.youtube.com/watch?v=8w3aMIXsAl8&ab\\_channel=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](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](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=LdBvpoPyBIA&feature=youtu.be>

### Reportagens

- 26/08/2022 – “Deflação impulsiona alta de fundos imobiliários (FIIs).”  
<https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/08/26/deflacao-impulsiona-alta-de-fundo-imobiliario.ghtml>
- 07/06/2022 – “O Impacto do E-commerce nos Fundos Imobiliários”  
<https://www.suno.com.br/noticias/colunas/solzki/o-impacto-do-e-commerce-nos-fundos-imobiliarios/>
- 22/05/2022 – “Como a Inflação Afeta os Fundos Imobiliários?”  
<https://br.investing.com/analysis/como-a-inflacao-afeta-os-fundos-imobiliarios-200449636>
- 27/01/2022 – “Decisão da CVM sobre os dividendos do MXRF11: 8 respostas para entender o caso”  
<https://www.suno.com.br/noticias/decisao-cvm-dividendos-mxrf11-respostas/>
- 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/>

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 Galagos Capital:** [ri-asset@galapagoscapital.com](mailto:ri-asset@galapagoscapital.com)

Contato RI BTG Pactual: [ri.fundoslizados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslizados@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.

