



Quatá Monetai

Fundo de Fundos

(QMFF11)

Relatório Mensal | Julho/2020

Disclaimer



Relatório Mensal | Julho/2020

Este Relatório Mensal é publicado pela Quatá Monetai Consultoria Imobiliária Ltda. (“Quatá Monetai”) somente com o propósito de divulgação de informações acerca do Quatá Monetai Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) e não deve ser considerado como as informações periódicas previstas no art. 39 da Instrução CVM 472/2008, tampouco como uma oferta de venda ou uma recomendação de investimento no Fundo. Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões da Quatá Monetai até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador, pelo gestor ou pelo consultor imobiliário, por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa das informações periódicas divulgadas pela administradora do Fundo, dos documentos das ofertas e do regulamento do Fundo pelo investidor antes de aplicar seus recursos.

Informações do Fundo



Relatório Mensal | Julho/2020

Objetivo do Fundo

O objeto do Quatá Monetai Fundo de Fundos – FII é a aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para a obtenção de renda, advinda dos rendimentos dos FIIs adquiridos, bem como ganho de capital com a negociação dos seus ativos. O Fundo conta com a consultoria imobiliária da Quatá Monetai, uma *joint venture* entre a Quatá Investimentos, uma casa a mais de 10 anos com reconhecida expertise no mercado de crédito e a Monetai, que reúne um time com larga experiência no mercado imobiliário de securitização, fundos imobiliários e ativos logísticos.

Cota Patrimonial¹

R\$ 100,13

Dividendo Julho/20²

R\$ 0,00

Valor de Mercado

R\$ 15,1 Mi

Quantidade de Cotistas¹

52

Cota de Mercado¹

R\$ 100,77

Quantidade de Cotas

15.000

Código de Negociação: QMFF11

Início do Fundo: 04/06/2020

Consultoria Imobiliária: Quatá Monetai Consultoria Imobiliária Ltda.

Gestora: Quatá Gestão de Recursos Ltda.

Administradora: BRL Trust DTVM S.A.

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa de Administração: 1,00%³

Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder NTN-B + 2%

Público Alvo: Investidores em geral

(1) Data-base 31/07/2020

(2) Fundo ainda em período de alocação de recursos

(3) Taxa de gestão e de consultoria isentas no primeiro ano do Fundo conforme definido no regulamento

Cenário

No mês de Julho/20 vimos uma melhora no humor do mercado em geral, com o Ibovespa subindo 8,4% sustentado pela melhora nas perspectivas econômicas em linha com as aberturas de cidades em todo o Brasil e uma aparente estabilização dos casos de covid-19 no país, além de melhora internacional. O boletim focus de 31 de Julho de 2020 aponta para uma contração do PIB brasileiro de -5,66%, uma melhora de 84bps em comparação à expectativa de 4 semanas atrás.

Quanto à inflação, os meses de abr/20 e mai/20 apresentaram IPCA negativo, -0,31% e -0,38% respectivamente, o que impactou negativamente as distribuições de dividendos de fundos de CRI atrelados à inflação, dado que a maioria dos CRI possuem descasamento de inflação de dois meses. Tal cenário foi revertido em Junho/20 com IPCA de 0,26%, patamar que esperamos que se mantenha ao longo dos próximos períodos.

O IFIX sofreu uma queda relevante no mês de Junho/20, retraindo 2,61%. O maior impacto ao mercado foi ocasionado pela retração do setor de Lajes Comerciais (17,3% do IFIX) que caíram em média 4,0%, concentrados nos ativos com localização e qualidade menos estratégicas. O portfólio de Lajes Comerciais do QMFF11 apresentou desvalorização de 0,06%, refletindo a robustez da tese do Fundo.

Ainda vemos ativos muito atrativos no mercado de FIIs. Entendemos que é importante uma análise criteriosa dos ativos detidos por cada fundo, separando assim as melhores oportunidades com riscos atrativos e nos melhores preços. Apesar da valorização recente, ainda conseguimos encontrar ativos de qualidade com *dividend yield*¹ na casa de 7,3% (382% do CDI²), 604 bps acima da NTN-B³. Entendemos que *spreads* desse nível deverão fechar ao longo dos próximos meses, sustentados pela análise mais racional do mercado e por uma necessidade cada vez mais latente de investimentos mais atrativos para o investidor pessoa física, tendo em vista a redução histórica na taxa básica de juros, SELIC⁴.

Investimentos

Ao longo do mês de Julho/20 avançamos em nossa estratégia de alocação em ativos de qualidade e com preços atrativos. Encerramos o mês com 91% de alocação (vs. 71% no mês em Junho/20), com um aumento principalmente no setor de Lajes Comerciais aonde enxergamos uma oportunidade de alocação em um FII que concentra várias das características que consideramos essenciais para um bom retorno no longo prazo: (i) ativos de qualidade, bem localizados e com base de locatários diversificada; (ii) gestão com *track-record* alinhado com a performance e crescimento de longo prazo do fundo e; (iii) preço atrativo.

Aumentamos nossa exposição ao setor de Recebíveis imobiliários ao longo do mês, passando de 34% para 38%. Tal aumento foi motivado pela queda generalizada do setor muito em razão da queda dos dividendos ocasionada pela inflação negativa mencionada anteriormente. Mantendo uma visão de longo prazo e com pleno entendimento da mecânica de tais fundos, entendemos que tal depreciação foi injustificada, em especial para alguns ativos de alta qualidade que estão negociando abaixo do valor patrimonial, como falaremos na sessão especial desse relatório, **Tese de FII de CRI**.

(1) Dividendo projetado para os próximos 12 meses dividido pelo valor da cota no mercado em 31/07/2020

(2) CDI considerado de 2,25%, ajustado para IR de 15%

(3) Data: 31/07/2020, NTN-B com vencimento em 15/08/2024

(4) <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>

Por fim, aumentamos nossa exposição no setor logístico (de 8% para 16%). Tal aumento foi concentrado na oferta de um FII, com um portfólio de ativos de qualidade, em regiões estratégicas e diversificadas. Além disso, a gestão de tal FII tem um *track-record* de boas aquisições e gestão de Real Estate de longo prazo, que traz confiança para a execução dos investimentos propostos na emissão.

Quanto à distribuição do mês de Julho/20, apesar de termos **resultado a distribuir de R\$0,75/cota (216% CDI)**, entendemos que nossos investidores privilegiam o retorno total em contrapartida ao dividendo mensal, razão pela qual decidimos não distribuir rendimentos neste mês, reinvestindo temporariamente os lucros nos ativos com preços depreciados.

Ao longo do mês, o Fundo apresentou uma queda de valor patrimonial de 0,84%, superando em 177 bps o IFIX que caiu 2,61% em Julho/2020. Durante esse período, o CDI foi 0,19% e o Benchmark² foi 0,62%.

— Como fazemos dinheiro?

Correndo o risco de simplificar uma atividade que envolve uma miríade de esferas e competências, mas com o objetivo de esclarecer ao máximo o assunto aos nossos investidores, um fundo de fundos imobiliários gera valor para o cotista basicamente de duas formas:

- (i) Rendimentos dos FIIs investidos e;
- (ii) Realização de ganho de capital dos FIIs via alienação.

Na mesma linha, a gestão ativa faz isso (i) comprando ativos que vão entregar rendimentos acima do mercado, ou (ii) comprando ativos cujo preço tenha uma tendência a se valorizar, sendo que muitas vezes essas duas formas fazem parte da mesma tese de investimento, com ativos que pagam rendimentos altos e que tenham uma tendência a se valorizar.

Na definição do mandato do QMFF11 nos propusemos a explorar assimetrias de mercado, encontrando ativos que estivessem negociando a valores inferiores ao seu valor intrínseco e entregando para o cotista um retorno acima do mercado. Após alocarmos 91% do capital estamos confiantes de estarmos no caminho certo e seguros que nossas teses de investimento deverão trazer bons resultados no médio/longo prazo.

Seguindo a transparência que sempre pautou a estratégia da Quatá Monetai, gostaríamos de utilizar este relatório, bem como os próximos, para explicar em detalhes nossas teses de investimento, como olhamos os ativos escolhidos e mostrar ao investidor como esperamos superar o Benchmark³.

Neste relatório de Julho/2020 vamos apresentar o *framework* que utilizamos para construir nosso portfólio, criando uma geração de valor recorrente para o cotista, além de aprofundar em uma de nossas principais teses, a **Tese de FII de CRI**.

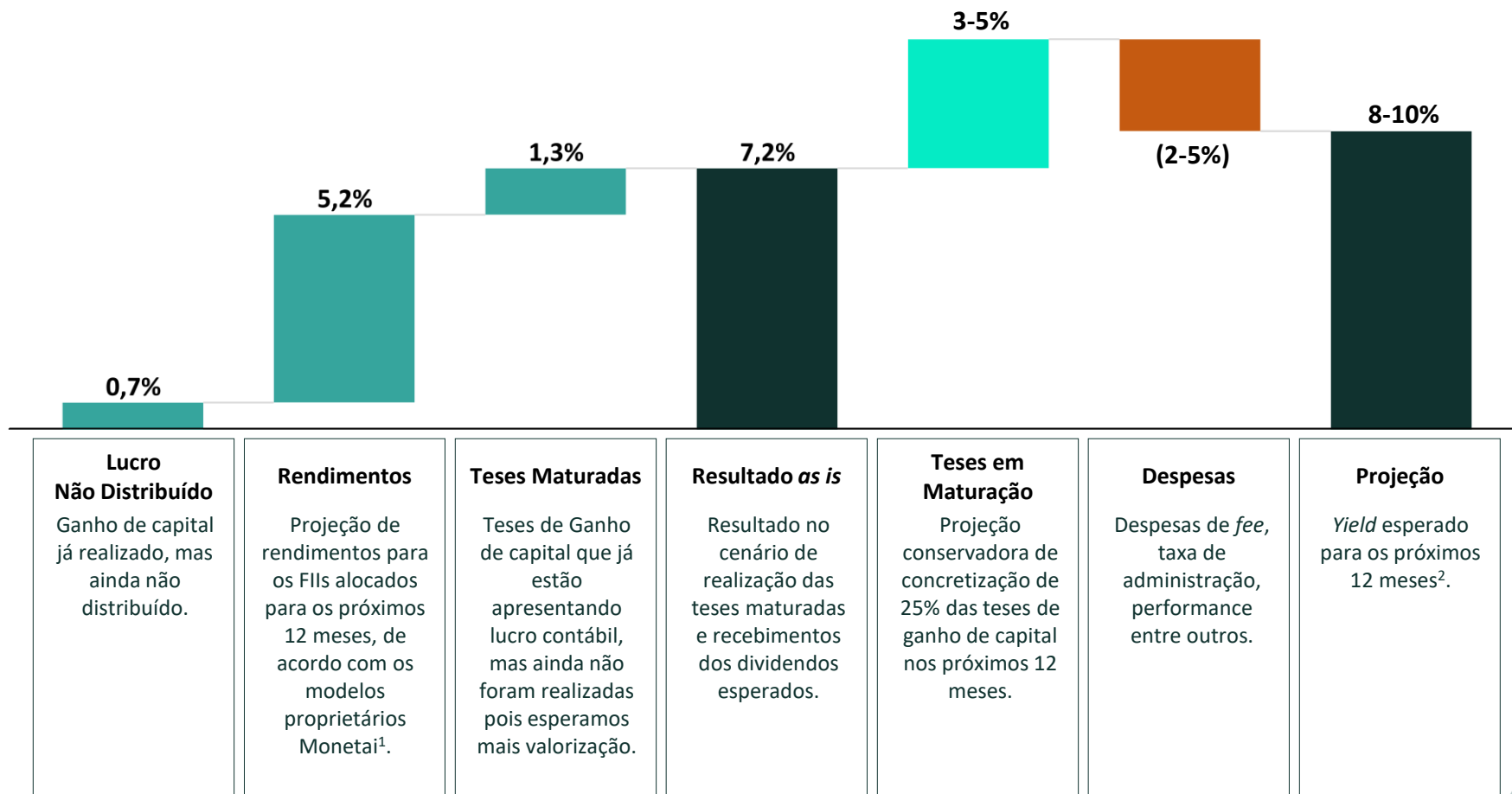
(1) Índice composto considerando o rendimento do IFIX para cada dia multiplicado pela efetiva alocação do fundo.

(2) O Benchmark do Fundo é composto pela aquisição hipotética de Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 4 (quatro) anos, acrescido de 2%

(3) Trata-se de expectativa, não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.

Comentário do Gestor

– *Guidance* próximos 12 meses



(1) A Monetai produz modelos proprietários para avaliação e projeção de cada ativo ao longo do tempo, levando em conta características do ativo, mercado, gestão
(2) Dividendo esperado para os próximos 12 meses; trata-se de expectativa, não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.

— Tese de FII de CRI

Entendemos que o mercado de FII de CRI atual está oferecendo um retorno incongruente com os riscos oferecidos, com ativos na carteira dos FII de baixo risco real negociados a 6,5% + IPCA, em média, o que está descolado das últimas emissões de CRI do mercado, e ainda assim esses FII estão negociando com 0,94 P/VP¹, em média. São portfólios com bons gestores, bons ativos, e com preços que achamos excelentes oportunidades.

A análise Quatá Monetai de Fundos de CRI foca em três esferas: (i) Gestor; (ii) Ativos; (iii) Mercado.



Gestor

A primeira coisa que entendemos é o time, *track-record*, e principalmente o alinhamento de interesses com o fundo no médio/longo prazo.

Ativos

Avaliamos ativo por ativo detido pelo fundo, analisando todos os documentos disponíveis, incluindo os documentos lastro, as garantias e o TS. Após isso fazemos uma projeção considerando a curva do ativo, renegociações, caso sejam feitas, inadimplência e impactos da taxa de juros e inflação, levando em conta também a política de distribuição de rendimentos de cada fundo e os valores em caixa, em busca de mensurar potenciais riscos e calibrar o momento de transação de ativos.

Mercado

Analisamos os valores de mercado das últimas ofertas de CRI considerando o risco de cada ativo. Após isso, ponderamos se o valor de mercado está atrativo vis-a-vis o valor dos ativos do portfólio de cada fundo, levando sempre em conta o risco de reinvestimento do capital pós-amortização.

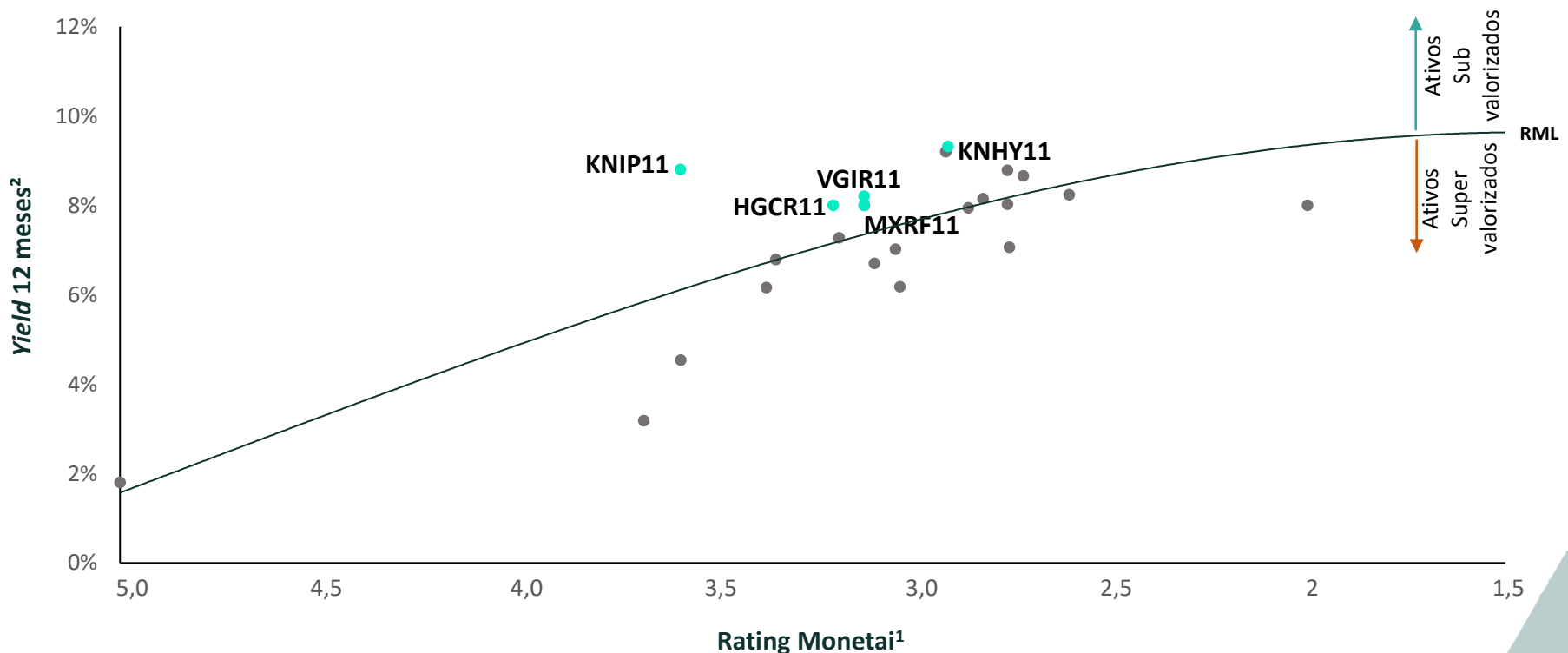
(1) Relação entre preço de mercado do FII e o valor dos ativos detidos pelo mesmo.



— Mercado de FII de CRI

Analizamos os FIIs de CRI do mercado com uma atenção profunda ao risco inerente de cada ativo do portfólio de cada fundo, chegando a uma classificação de risco proprietária que chamamos de Rating Monetai¹ (quanto maior a nota, menor o risco). Em seguida avaliamos a correlação do risco com o retorno projetado para cada um dos ativos, chegando na curva de risco x retorno abaixo (**RML – Rating Monetai Line**).

Selecionamos um portfólio de FIIs de CRI com qualidade e possibilidade de distribuição de dividendo acima do mercado. Alguns fundos, por terem histórico, conseguiram adquirir em anos anteriores CRIs com baixo risco e taxas elevadas para o padrão atual, isso faz com que o retorno de alguns FIIs com baixo risco esteja sendo igual ou superior a de novos FII com carteiras mais arriscadas.

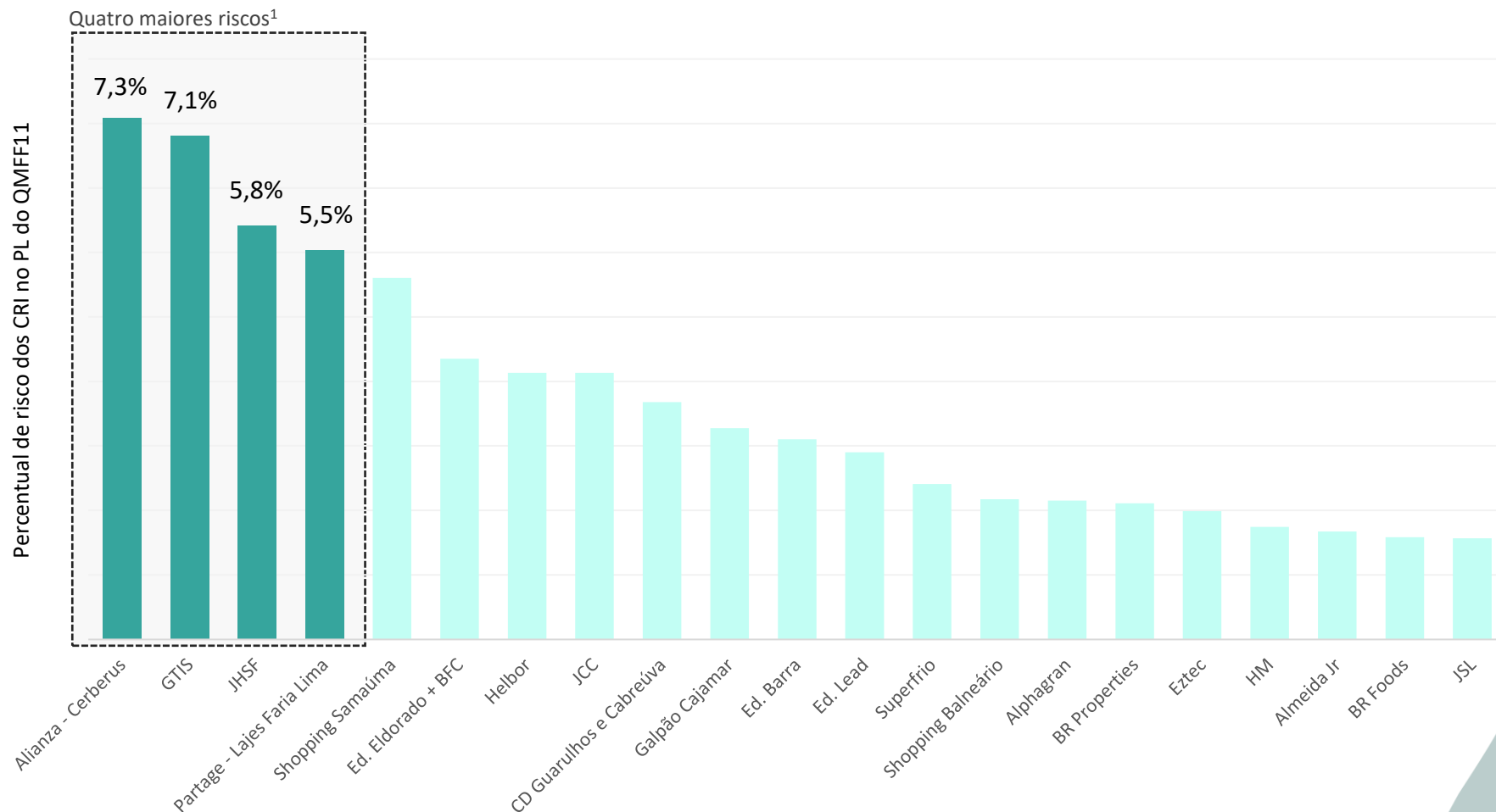


- (1) Rating Monetai leva em consideração inúmeras características de cada ativo, em especial: garantias, avaliação financeira, riscos jurídicos, riscos operacionais, FCF devedor, alavancagem, caráter do grupo econômico, bem como *stress test*.
- (2) Dividendo esperado para os próximos 12 meses conforme projeção dos nossos modelos internos para cada CRI, levando em conta as estruturas de custo de cada FII; trata-se de expectativa, não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.



— 20 maiores CRI alocados indiretamente no portfólio

Nosso portfólio de Recebíveis Imobiliários é composto por cinco FIIs de CRIs, que por sua vez detêm mais de 95 CRIs diferentes, com exposição a diferentes setores imobiliários. Abaixo mostramos as maiores exposições a CRI que o QMFF11 detém indiretamente via tais FIIs.



(1) Mais detalhes no próximo slide

— Alianza/Cerberus

O QMFF11, possui indiretamente 4 CRI com o risco Alianza/Cerberus. 2 CRI sêniores e 2 subordinados, com as seguintes características:

- Sênior: IPCA + 5,55% a.a. – vencimento em dez/27
- Subordinado: IPCA + 7,5485% a.a. – vencimento em dez/27

CRIs possuem como devedores FIIs que possuem a Cerberus como cotista e a Alianza como gestora.

Como garantias esses CRI possuem (i) alienação fiduciária de 12 imóveis adquiridos da BR Properties por esses FII, representando **LTV de 65%**, (ii) alienação fiduciária das cotas desses FII, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação dos imóveis detidos por tais FII, e (iv) fundo de reserva suficiente para cobrir, em conjunto com os recebíveis dos FII, **10 PMTs**.

— Shoppings JHSF

O QMFF11, possui indiretamente 2 CRI com o risco XPML11, com as seguintes características:

- IPCA + 7,5485% a.a. – vencimento em out/33

Esses CRI possuem como devedor o FII XPML11, que adquiriu 32% do Catarina Fashion Outlet (CFO), ~17% do Shopping Cidade Jardim (SCJ), 49% do Shopping Bela Vista (SBV) e 49% do Shopping Ponte Negra (SPN). O FII XPML11 pré-pagou uma parcela em mar/20, gerando uma carência de PMT do CRI até ago/21.

Como garantias esses CRI possuem (i) alienação fiduciária das frações ideais adquiridas do CFO, e do SCJ, além das frações ideais de ~25% do Shopping Bela Vista e ~40% do Shopping Ponta Negra, representando **LTV de 45%**, (ii) alienação fiduciária das ações do SBV e do SPN, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação dos imóveis detidos pelo FII, e (iv) fundo de reserva equivalente a 1 PMT

— GTIS

O QMFF11, possui indiretamente 2 CRI com o risco GTIS, subordinados, com as seguintes características:

- IPCA + 7,00% a.a. – vencimento em nov/26

Esses CRI possuem como devedores três SPEs detentoras do imóvel locado atualmente pelo Extra Supermercados, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, São Paulo, SP.

Como garantias esses CRI possuem (i) alienação fiduciária do referido imóvel, representando um LTV de 55%, (ii) alienação fiduciária das ações das SPE, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do referido imóvel, e (iv) fundo de reserva suficiente para cobrir 1 PMT

— Lajes Faria Lima

O QMFF11, possui indiretamente 3 CRI com o risco do grupo **Partage**, com as seguintes características:

- 2 CRI: IPCA + 5,13% a.a. – vencimento em out/33
- 1 CRI: IPCA + 5,51% a.a. – vencimento em jul/34

Esses CRI possuem como devedores empresas do grupo Partage e locatários do shopping Metropolitan. Para a operação lastreada nos recebíveis do shopping, foi acordado pagamento de juros parcial até ago/20.

Como garantias esses CRI possuem (i) alienação fiduciária do shopping Metropolitan e de lajes corporativas em São Paulo (região Faria Lima), representando um LTV de 60%, (ii) Fiança Partage Empreendimentos e Participações, (iii) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do shopping Metropolitan e das lajes corporativas.

Alocação do Fundo

Principais Posições

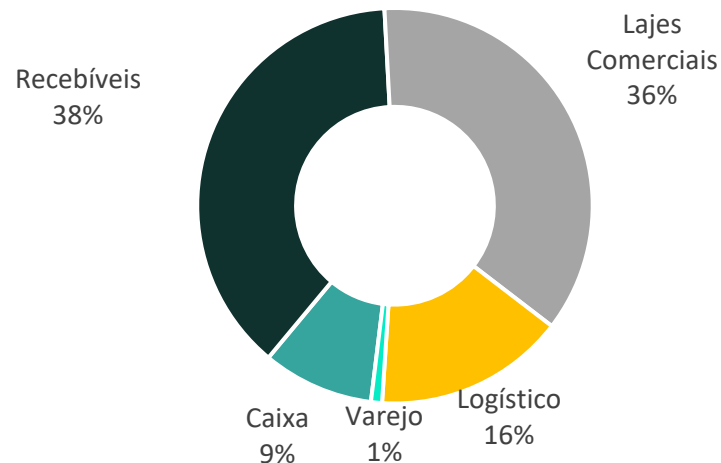
Lajes: Ao longo do mês passado o SARE11 anunciou uma aquisição que deverá alocar os recursos remanescentes da oferta anterior além de demandar mais capital. O ativo é estratégico e o preço está em linha com patamares de mercado para esse perfil de fundo.

Recebíveis: Aproveitamos a recente depreciação para aumentar nossa exposição a FIIs atrativos, em especial o HGCR11 que está negociando a 95% P/VP, abaixo da média histórica (24 meses) de 115% que entendemos que reflete a qualidade da gestão e dos ativos.

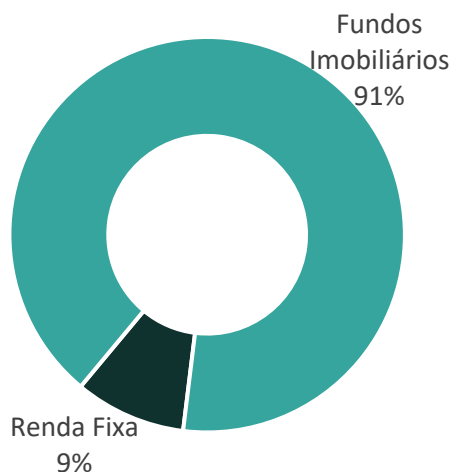
Logístico: Aumento da alocação do VILG11 via oferta primária de cotas com desconto para o mercado. Gostamos do portfolio com ativos de qualidade em Extrema e Guarulhos, além de 46% de contratos atípicos.

Fechamos o mês com uma posição de caixa de 9%, visando aproveitar oportunidades de alocação ao longo dos próximos meses.

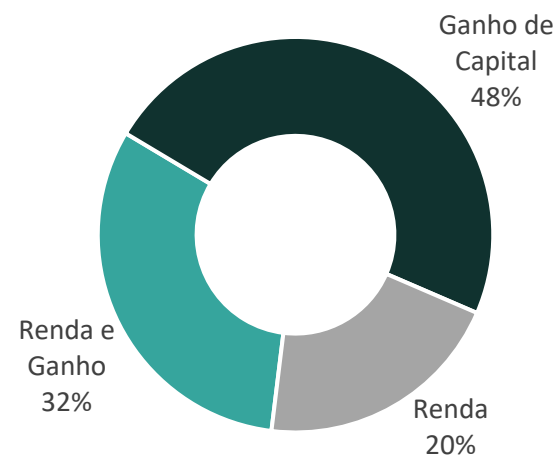
Segmento (%PL)



Classe de Ativos (%PL)

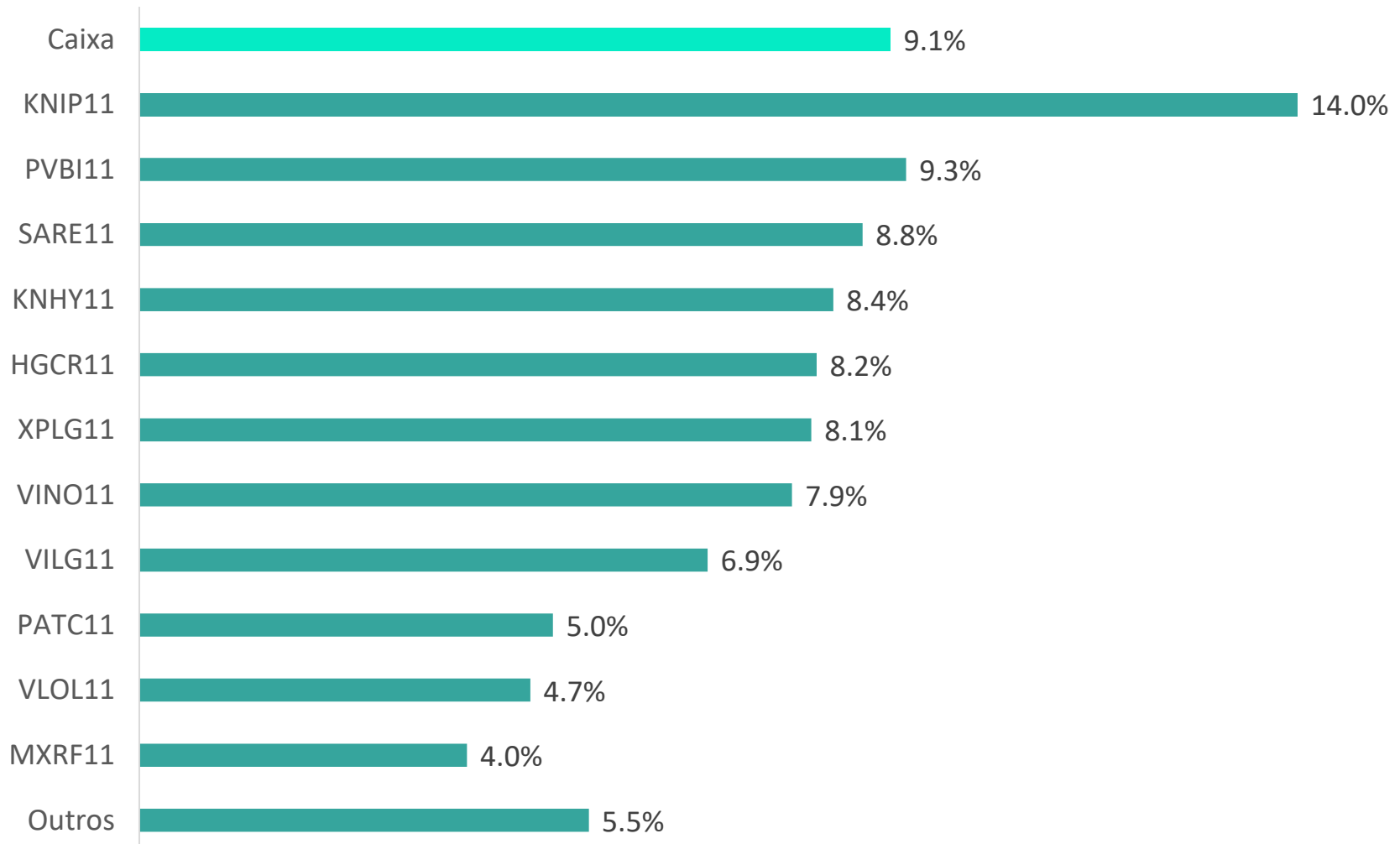


Estratégia (% FII's)



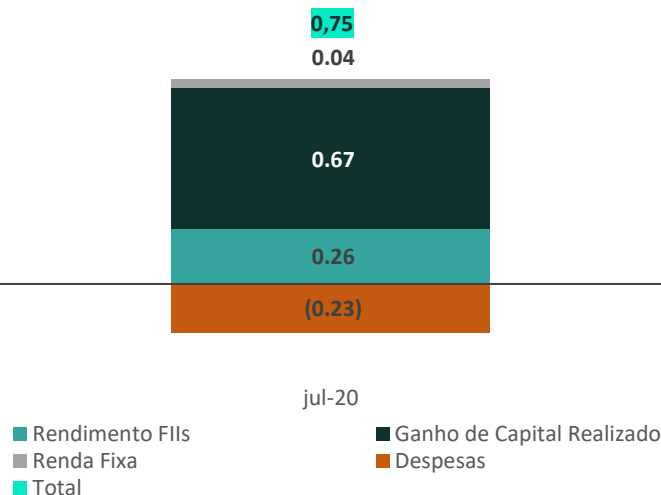
Alocação do Fundo

— Composição Detalhada da Carteira



Resultado QMFF11

Resultado Caixa por cota



Após o primeiro mês inteiro, o fundo apresentou um resultado caixa distribuível de R\$0,75/cota, sustentado pela realização de ganho de capital em algumas posições que já atingiram o seu preço justo, bem como dividendo dos fundos investidos.

Importante notar que os dividendos recebidos pelo QMFF11 em Julho são referentes aos FIIs detidos em 30/Junho/2020 enquanto o fundo ainda não estava completamente alocado.

DRE Caixa

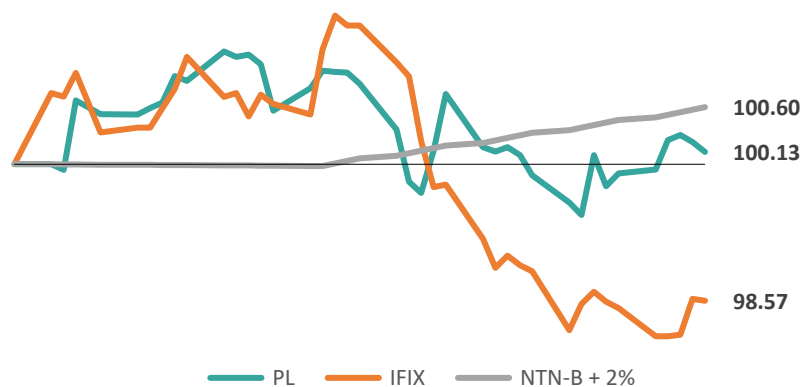
Quatá Monetai FOF	jul/20	2020	Início
Cota Aquisição	100,00	100,00	100,00
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	-	-	-
Dividend Yield	0,0%	0,0%	0,0%
Cota Patrimonial (R\$)	100,13	100,13	100,13
Ganho de Capital	-0,84%	0,13%	0,13%
Retorno Total Bruto	-0,84%	0,13%	0,13%
TIR Bruta (Renda + Venda)	-0,84%	0,13%	0,13%
TIR Líquida (Renda + Venda) a.a.	-9,24%	0,85%	0,85%
% Benchmark	-136,6%	21,5%	21,5%
% CDI	-443,7%	37,1%	37,1%

No mês de Julho/20, apesar de termos **resultado a distribuir de R\$0,75/cota (216% CDI)**, entendemos que nossos investidores privilegiam o retorno total em contrapartida ao dividendo mensal, razão pela qual decidimos não distribuir rendimentos neste mês, reinvestindo temporariamente os lucros nos ativos com preços depreciados.

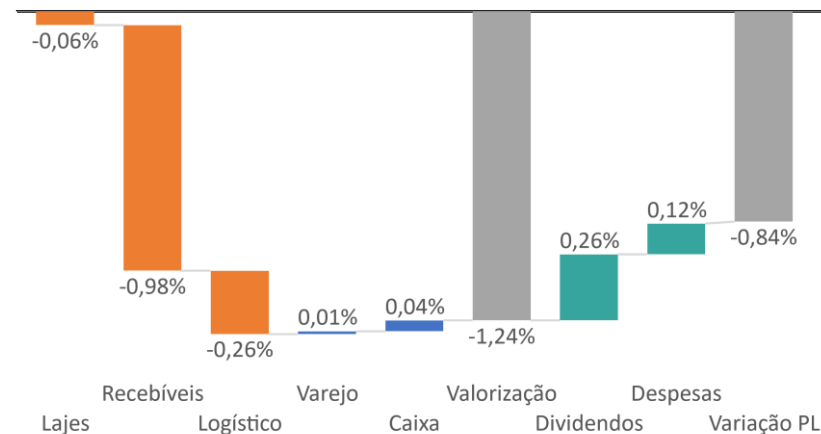
O retorno do investimento desde o início do QMFF11, considerando o valor patrimonial do fundo hoje em adição ao dividendo distribuído, equivale a 0,13%, o que corresponde a 37,1% do CDI.

Resultado QMFF11

– Retorno Total (PL + Dividendo) –



– Valorização PL no mês –



No mês de Julho/20 a valorização dos ativos do fundo sofreram uma queda de -0,84%, uma performance superior ao IFIX no período que foi de -2,61%. O nosso Benchmark no período apresentou uma valorização de 0,62%.

Desde o começo do QMFF11 os ativos do fundo valorizaram 0,13%, contra uma depreciação do IFIX de -1,43%, e um Benchmark de 0,60%.

O principal detrator do resultado patrimonial foi a carteira de Recebíveis, que impactou o valor do patrimônio líquido em -0,98%. A queda foi resultado da distribuição de dividendos abaixo da média histórica e principalmente por conta dos índices baixos de IPCA nos meses de Maio/20 (-0,38%) e Abril/20 (-0,31%).

Quanto a carteira de ativos logísticos, também vimos uma queda ao longo do mês, em grande parte devido a realização de lucro de alguns Investidores em um determinado FII que esteve em follow-on ao longo do mês.

Dessa forma, apesar da queda de curto prazo, estamos confortáveis na maturação das teses de Recebíveis e Logístico no médio prazo.

Glossário

TICKER	Nome	Setor
KNIP11	Kinea Índices de Preços	Recebíveis Imobiliários
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	Recebíveis Imobiliários
KNHY11	Kinea High Yield CRI	Recebíveis Imobiliários
MXRF11	Maxi Renda	Recebíveis Imobiliários
VGIR11	VALORA RE III	Recebíveis Imobiliários
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	Recebíveis Imobiliários
XPCI11	XP Crédito	Recebíveis Imobiliários
XPLG11	XP LOG	Logísticos
VILG11	Vinci Logística	Logísticos
SDIL11	SDI Rio Bravo Renda Logística	Logísticos
HGLG11	CSHG Logística	Logísticos
BRCO11	Bresco Logística	Logísticos
VINO11	Vinci Offices	Lajes Comerciais
SARE11	Santander Renda de Aluguéis	Lajes Comerciais
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Comerciais
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Lajes Comerciais
HGRU11	CSHG Renda Urbana	Lajes Comerciais
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	Lajes Comerciais
HGPO11	CSHG Prime Offices	Lajes Comerciais
ONEF11	The One	Lajes Comerciais
FVBI11	Fundo VBI FL 4440	Lajes Comerciais
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Comerciais
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	Lajes Comerciais
VISC11	Vinci Shopping Centers	Shopping/Varejo
MALL11	MALLS BRASIL PLURAL	Shopping/Varejo
XPML11	XP Malls	Shopping/Varejo

— Documentos

Regulamento

Informe Mensal

Demonstrações

— Relacionamento com Investidores

- **Fale com o RI** pelo e-mail: ri@quatamonetai.com
- **Visite** nosso [site](#) para mais informações
- **Cadastre-se** no nosso [mailing](#) para receber informações como relatórios gerenciais, fatores relevantes, entre outros



contato@quatamonetai.com