



# Quatá Monetai

## Fundo de Fundos

(QMFF11)

Relatório Mensal | Agosto/2020

# Disclaimer



Relatório Mensal | Agosto/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



Quatá Monetai  
Fundo de Fundos

Relatório Mensal | Agosto/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, objetivando, fundamentalmente 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 de 12 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 Patrimonial<sup>1</sup>

**R\$ 101,81**

Dividendo Agosto/20<sup>2</sup>

**R\$ 0,75**

Valor de Mercado

**R\$ 15,6 Mi**

Quantidade de Cotistas<sup>1</sup>

**63**

Cota de Mercado<sup>1</sup>

**R\$ 104,25**

Quantidade de Cotas

**150.000**

**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%<sup>3</sup>**

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

**Público Alvo: Investidores em geral**

(1) Data-base 31/08/2020

(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

O mês de Agosto/20 foi marcado pela retomada da economia por um lado, e pelo aumento de incertezas sobre o futuro da disciplina fiscal brasileiro, com o Ibovespa caindo 3,44%. O boletim Focus aponta para uma contração do PIB brasileiro de -5,46%, uma melhora de 31bps em comparação à expectativa de 4 semanas atrás.

Quanto à inflação, o mês de Julho/20 apresentou IPCA positivo de 0,36%, confirmando a reversão do cenário de deflação que pressionou os dividendos nos últimos meses, principalmente dos fundos dos CRI. Tal reversão gerou impactos positivos nos dividendos referentes à Agosto/20. Além disso o mercado se antecipou a tal tendência apresentando uma valorização relevante nos ativos dessa classe ao longo do mês.

O IFIX valorizou 1,79% no mês de Agosto/20. O maior impacto do mercado foi na classe de Fundos de CRI (26,4% do IFIX) que apreciaram em média 2,3%, concentrados nos ativos atrelados a índices de inflação. O portfólio de FII de CRI do QMFF11 apresentou valorização de 1,88% ao longo do mês; entendemos que ainda tem espaço para valorização das teses atuais do Fundo, especialmente quando se leva em conta a relação de risco e retorno dos ativos da carteira.

O mês também foi marcado por ofertas de FII. Vemos essa tendência de expansão tanto dos fundos atuais quanto de novos fundos e novos gestores como positiva, auxiliando na maturidade do mercado e trazendo mais opções para o investidor, principalmente nos setores de Lajes Corporativas, Logístico e CRI.

## Investimentos

Ao longo do mês de Agosto/20 avançamos em nossa estratégia de alocação em ativos de qualidade e com preços atrativos. Encerramos o mês com 94% de alocação (vs. 91% no mês em Julho/20), patamar que entendemos como saudável para aproveitar futuras oportunidades em linha com a gestão dinâmica proposta pelo time de gestão.

Aumentamos nossa exposição no setor logístico de 8% para 16%. Tal aumento foi concentrado na oferta de um FII, com um portfolio de ativos de qualidade, em regiões estratégicas e diversificadas. Além disso, a gestão 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 Agosto/20, estamos distribuindo R\$0,75/cota.

**Ao longo do mês, o Fundo apresentou apreciação do valor patrimonial de 2,43% antes do dividendo, superando em 64 bps o IFIX que subiu 1,79% em Agosto/2020. Durante esse período, o CDI foi 0,16% e o Benchmark<sup>2</sup> foi 0,64%.**

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

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

# Alocação do Fundo

## Principais Posições

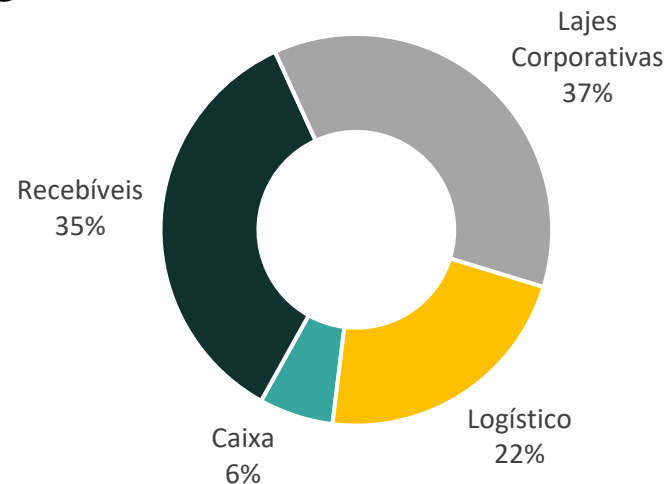
**Lajes:** Fizemos uma alocação no ativo PVBI11. O fundo é gerido pela VBI e conta com dois ativos AAA bem localizados em São Paulo, com locatários fortes. Também acreditamos no potencial de expansão do fundo.

**Recebíveis:** Ao longo do mês vimos uma apreciação dos ativos de FII de CRI, mas acreditamos que ainda há muito espaço para valorizações futuras ao longo dos próximos meses.

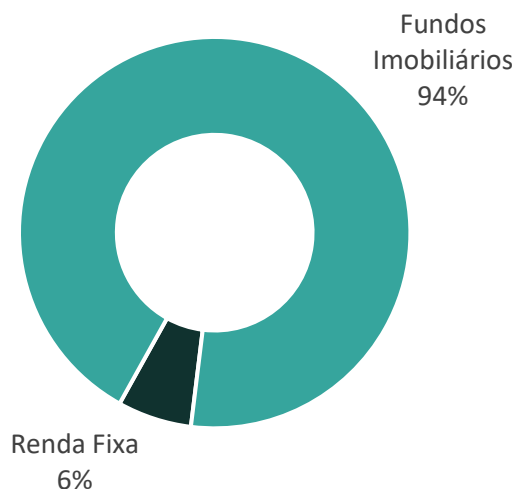
**Logístico:** Alocação no HGLG11 via oferta primária de cotas com desconto para o mercado. Gostamos da gestão e do portfólio de qualidade, pouca concentração e em regiões estratégicas (Vinhedo/SP, Guarulhos/SP).

Fechamos o mês com uma posição de caixa de 6%, patamar que consideramos saudável para o Fundo tendo em vista potenciais oportunidades de alocação tanto no mercado secundário quanto de ofertas.

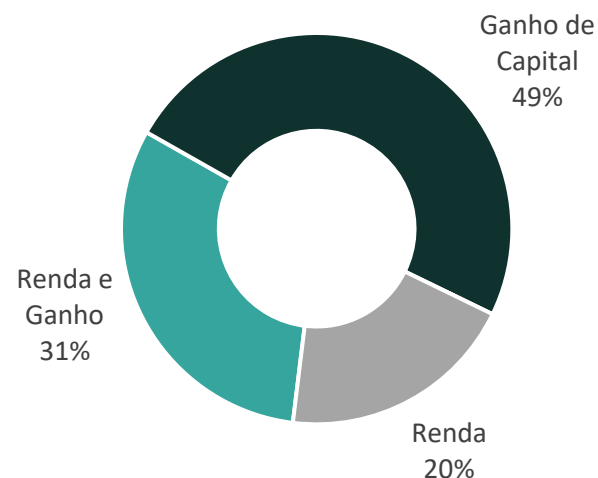
## Segmento (%PL)



## Classe de Ativos (%PL)

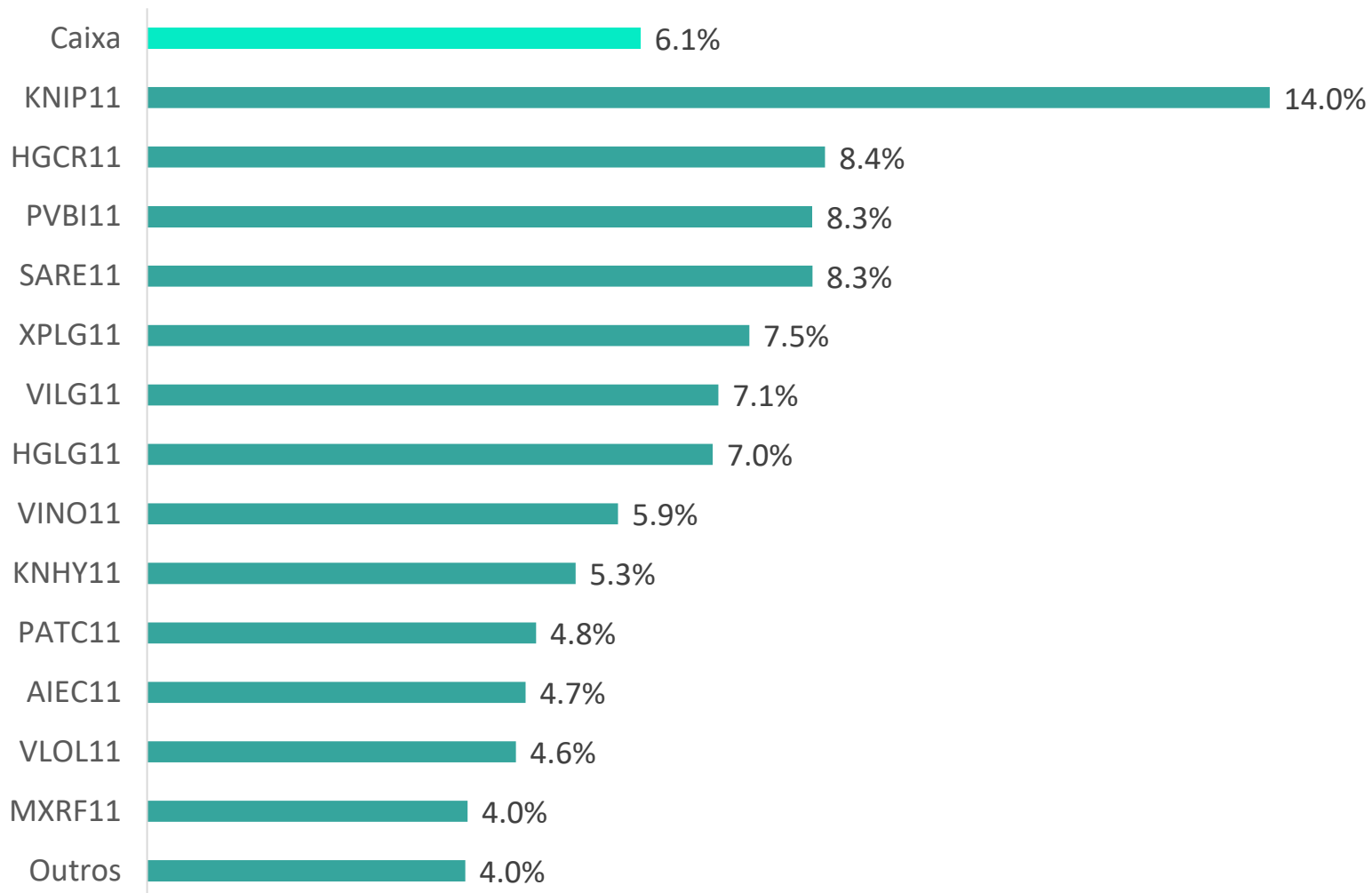


## Estratégia (% FII)



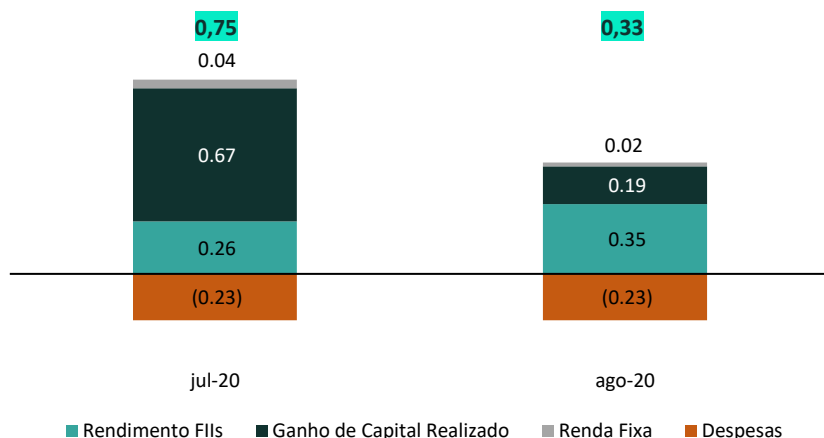
# Alocação do Fundo

## — Composição Detalhada da Carteira



# Resultado QMFF11

## Resultado Caixa por cota



## DRE Caixa

Quatá Monetai FOF	Jul/20	2020	Início
Cota Aquisição	100,00	100,00	100,00
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,75	0,75	0,75
Dividend Yield	0,75%	0,75%	0,75%
Cota Patrimonial (R\$)	101,81	101,81	101,81
Ganho de Capital	1,68%	1,81%	1,81%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,43%</b>	<b>2,56%</b>	<b>2,56%</b>
TIR Bruta (Renda + Venda)	2,43%	2,56%	2,56%
TIR Líquida (Renda + Venda) a.a.	31,72%	11,22%	11,22%
<b>% Benchmark</b>	<b>380,4%</b>	<b>216,2%</b>	<b>216,2%</b>
<b>% CDI</b>	<b>1522,2%</b>	<b>506,5%</b>	<b>506,5%</b>

Em Agosto/20 fundo apresentou um resultado caixa distribuível de R\$0,33/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 Agosto/20 são referentes aos FIIs que foram alocados recentemente, muitos dos quais ainda não estão plenamente alocados e conseqüentemente não estão distribuindo o dividendo esperado pelo time de gestão do Fundo. Esperamos uma expansão relevante do nível de distribuição dos FIIs alocados ao longo dos próximos meses.

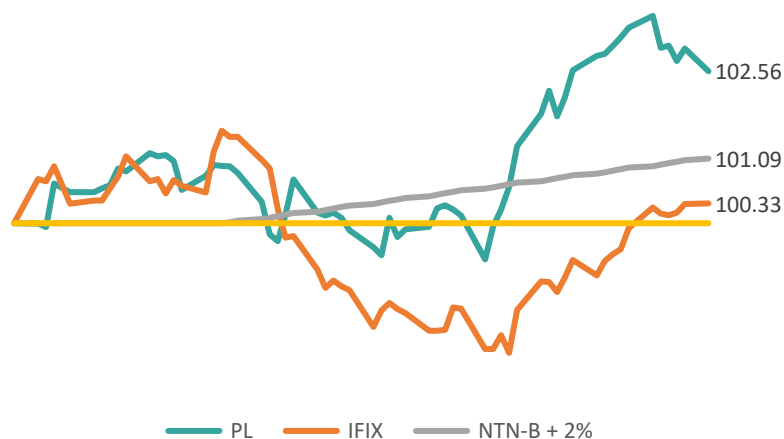
No mês de Agosto/20 distribuimos **R\$0,75/cota**, patamar que entendemos ser sustentável<sup>1</sup> para a estratégia do fundo.

O retorno do investimento desde o início do QMFF11, considerando o valor patrimonial do Fundo hoje em adição ao dividendo distribuído, equivale a 2,56%, o que corresponde a 506,5% do CDI e 216,2% do Benchmark.

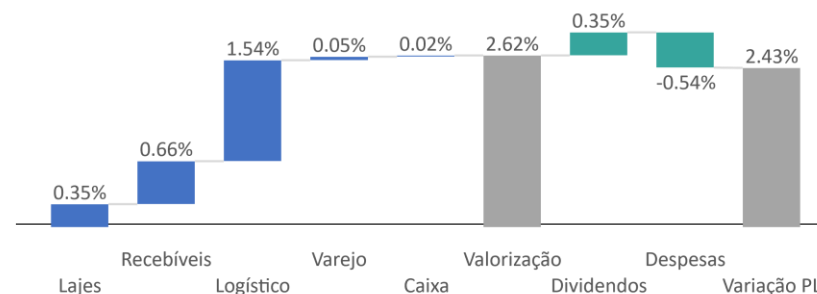
(1) Trata-se de expectativa, não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.

# Resultado QMFF11

## – Retorno Total (PL + Dividendo) –



## – Valorização PL no mês –



No mês de Agosto/20 a valorização dos ativos do fundo apreciaram de 2,43%, uma performance superior ao IFIX no período que foi de 1,79%. O nosso Benchmark no período apresentou uma valorização de 0,64%.

Desde o começo do QMFF11 os ativos do fundo valorizaram 2,56%, contra uma apreciação do IFIX de 0,33%, e Benchmark de 1,19%.

No mês de Agosto todas as estratégias da carteira sofreram apreciação, em especial a carteira de ativos logísticos seguindo a demanda do investidor pelo setor, tendo em vista os fortes fundamentos macros atuais.

No book de Recebíveis vimos uma apreciação, devolvendo parcialmente a queda da estratégia no mês passado, consequência da inflação negativa nos meses de Abril/20 e Maio/20. Seguimos confiantes que a alocação no livro de Recebíveis deverá gerar forte apreciação nos próximos períodos.

# 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
VLLO11	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](mailto: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](mailto:contato@quatamonetai.com)