



Quatá Monetai

Fundo de Fundos

(QMFF11)

Relatório Mensal | Setembro/2020

Disclaimer

Este Relatório Mensal é publicado pela Quatá Investimentos 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 Investimentos 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 | Setembro/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.

Patrimônio¹

R\$ 15.202.067,16

Cotas Emitidas

150.000

Cota Patrimonial

R\$ 101,35

Quantidade de Cotistas¹

69

Dividendo Setembro/2020

R\$ 0,75/cota

Cota Mercado

R\$ 99,75

Código de Negociação: QMFF11

Início do Fundo: 04/06/2020

Gestora: Quatá Gestão de Recursos Ltda.

Administradora: BRL Trust DTVM S.A.

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa de Administração: 1,00%²

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

Público Alvo: Investidores em geral

(1) Data-base 30/09/2020

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

— Cenário

O mês de setembro/2020 foi marcado pela discussão sobre o cenário fiscal brasileiro. A proposta do financiamento do novo programa social Renda Cidadã foi o destaque negativo do mês: para não furar o teto de gastos a proposta do governo é remanejar os recursos do Fundeb e das reservas para pagamentos dos precatórios. Para os participantes do mercado a proposta foi vista como uma forma de contabilidade criativa, colocando em dúvida a capacidade do governo de controlar o quadro fiscal do país.

Isso refletiu nos preços dos ativos, pressionando o Ibovespa (-4,80% no mês) e Dólar (+3,1% no mês). Já o IFIX foi na contramão do Ibovespa e valorizou 0,46% em setembro, com destaque para o desempenho dos fundos de recebíveis.

— Investimentos

Encerramos o mês com 93,8% de alocação, patamar que entendemos como saudável para aproveitar futuras oportunidades em linha com a gestão ativa proposta pelo time de gestão.

Conforme comentado na carta anterior, aumentamos nossa exposição no setor logístico de 8% para 16% no mês de agosto, que se mostrou acertado dado o desempenho positivo dessa classe de ativo no mês de setembro. Apesar da forte valorização dos fundos logísticos no ano, ainda vemos esses fundos potencial de valorização adicional, dada a demanda crescente do ecommerce e a falta de bons galpões logísticos para atender essa demanda.

Nesse mês aumentamos a posição em shoppings, de 3,5% para 5,0%, que entendemos que é um patamar adequado dado os riscos do setor, já que conseguimos ter uma maior visibilidade com relação as aberturas de shoppings nesse momento, bem como a retomada mais consistente do consume. Vale destacar que vemos alguns fundos com preços atrativos nessa classe de ativo.

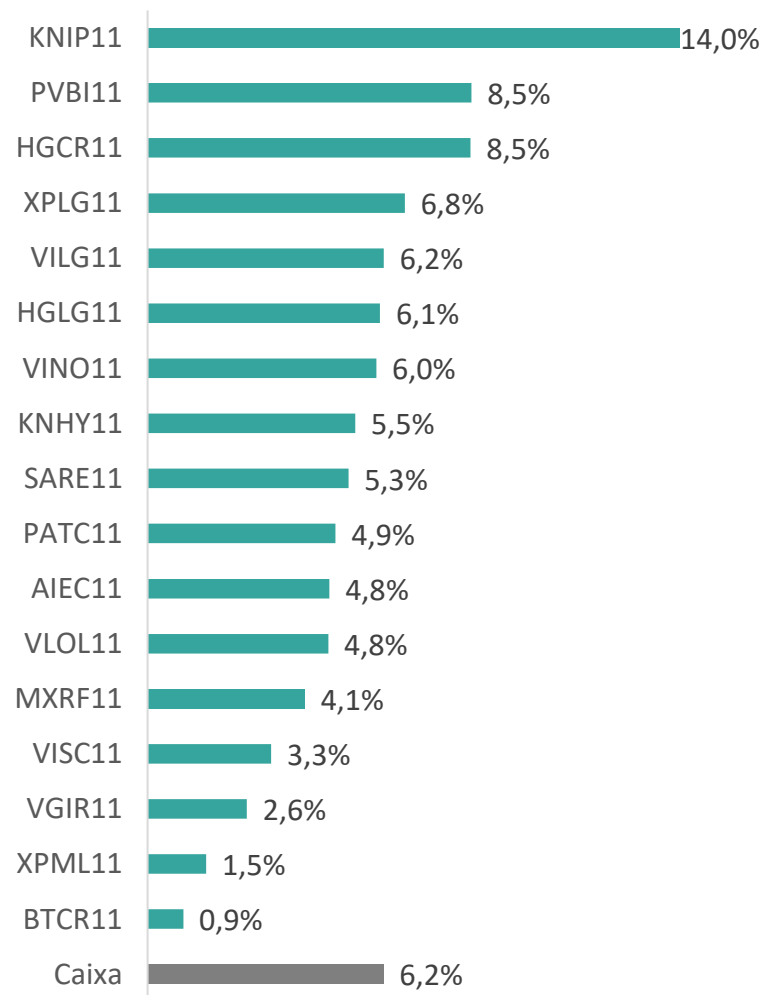
Quanto à distribuição do mês de setembro/20, estamos distribuindo R\$0,75/cota, o que representa 9,25% a.a. de *dividend yield* em relação a cota patrimonial.

Ao longo do mês, o Fundo apresentou apreciação do valor patrimonial de 0,28%. O IFIX que subiu 0,46% em setembro/2020. Durante esse período, o CDI foi 0,16% e o Benchmark¹ foi 0,71%.

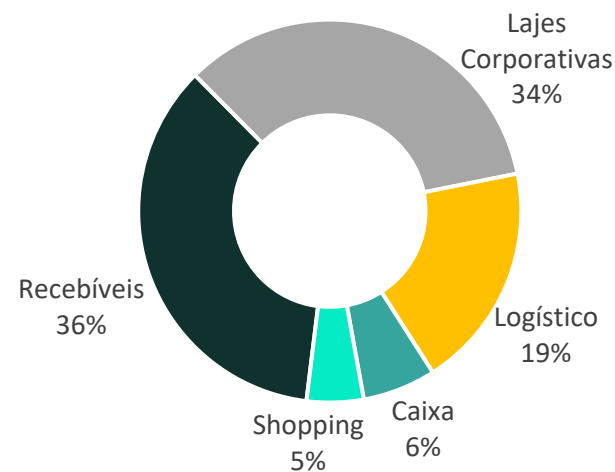
(1) Trata-se de expectativa, não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.

Alocação do Fundo

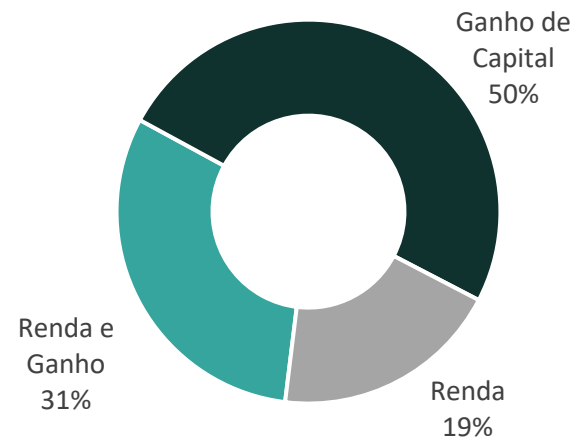
Composição da Carteira



Segmento (%PL)



Estratégia (% FIIs)

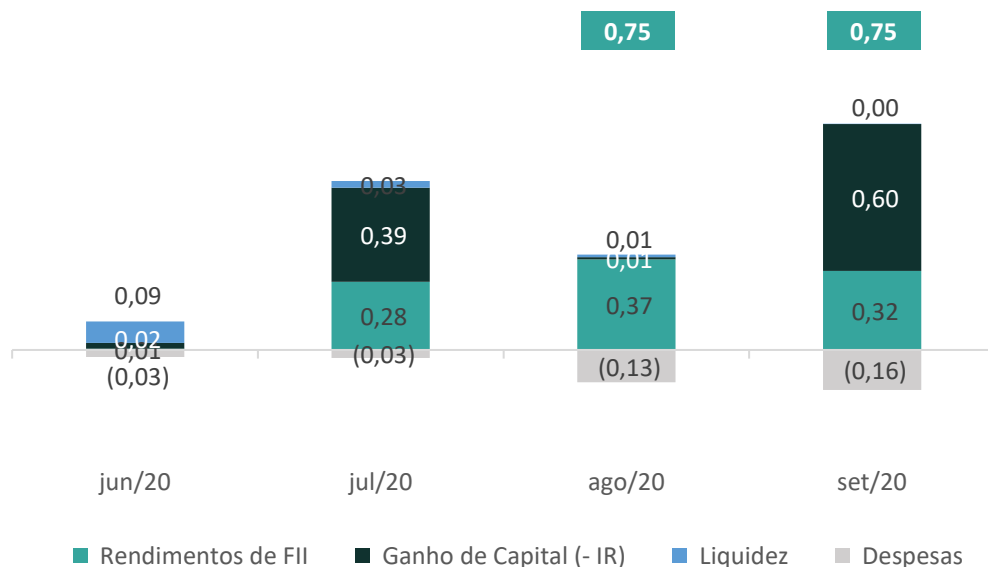


Resultado QMFF11

DRE

	set/20	ago/20	jul/20	jun/20	2020
Rendimentos de FII	48.605,65	55.526,28	41.864,58	755,13	146.751,64
Ganho de Capital	111.396,23	2.826,10	72.212,18	4.542,56	190.977,07
Liquidez	111,23	1.536,89	4.156,58	13.120,29	18.924,99
Total Receitas	160.113,11	59.889,27	118.233,34	18.417,98	356.653,70
(-) Despesas	(24.525,66)	(19.875,84)	(4.851,30)	(4.200,00)	(53.452,80)
(-) IR	(21.290,76)	(1.308,35)	(14.442,44)	(908,51)	(37.950,06)
Resultado	114.296,69	38.705,08	98.939,60	13.309,47	265.250,84
Resultado/Cota	0,76	0,26	0,66	0,09	1,77

Resultado Caixa/Cota



No mês de setembro/20 distribuímos **R\$0,75/cota**, patamar que entendemos ser sustentável¹ para a estratégia do fundo.

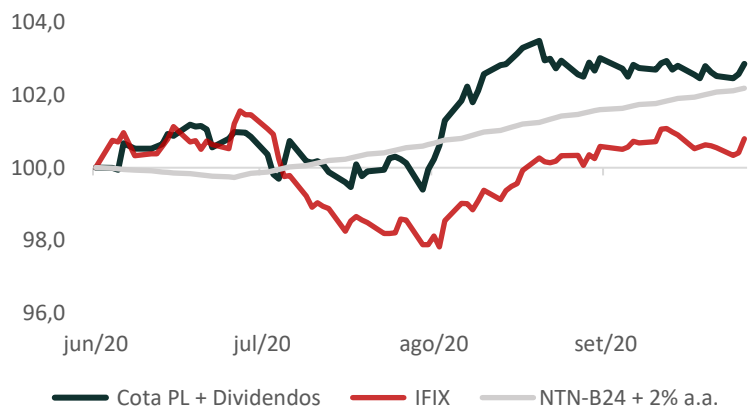
O retorno do investimento desde o início do QMFF11, considerando o valor patrimonial do Fundo hoje em adição ao dividendo distribuído, equivale a 2,83%, o que corresponde a 423% do CDI e 129,5% do Benchmark.

A reserva de lucros está em R\$ 0,27/cota

(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)



Rentabilidade

Quatá Monetai FOF	set/20	ago/20	Início *
Cota PL Início Período	R\$ 101,8	R\$ 100,1	R\$ 100,0
Cota PL Final Período	R\$ 101,3	R\$ 101,8	R\$ 101,3
Rendimento (R\$/cota)	0,75	0,75	1,50
Dividend Yield (% a.a.)	9,25%	9,21%	9,22%
Retorno Total Bruto	0,28%	2,42%	2,83%
TIR Líquida (Renda + Venda) a.a.	3,43%	31,52%	8,95%
% Benchmark	39,5%	265,6%	129,5%
% CDI	179,1%	1514,0%	423,0%

No mês de setembro/20 houve desvalorização dos ativos do fundo de 0,46%, contra uma performance positiva do IFIX de 0,46%. O nosso Benchmark no período apresentou uma valorização de 0,71%.

Esse impacto negativo é explicado pelo desempenho da nossa alocação em fundos de recebíveis cujos fundos desempenharam negativamente no mês, compensando os ganhos nos fundos logísticos. Porém vemos a alocação em recebíveis como uma proteção do portfólio dado o histórico mais resiliente dessa classe de ativos e exposição dos CRIs ao IPCA.

Desde o início* do QMFF11 os ativos do fundo valorizaram 2,83%, contra uma apreciação do IFIX de 0,80%, e Benchmark de 2,08%.

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
XPLG11	XP LOG	Logísticos
VILG11	Vinci Logística	Logísticos
HGLG11	CSHG Logística	Logísticos
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Comerciais
VINO11	Vinci Offices	Lajes Comerciais
SARE11	Santander Renda de Aluguéis	Lajes Comerciais
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Comerciais
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Lajes Comerciais
PVBI11	VBI Prime Offices	Lajes Comerciais
VISC11	Vinci Shopping Centers	Shopping/Varejo
XPML11	XP Malls	Shopping/Varejo

— Documentos

Regulamento

Informe Mensal

— Relacionamento com Investidores

- **Fale com o RI** pelo e-mail: ri@quataimob.com.br
- **Visite** nosso [site](#) para mais informações



contato@quatamonetai.com