



# Quatá Monetai

## Fundo de Fundos


(QMFF11)

**Relatório Mensal | Novembro/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 | Novembro/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.

### Patrimônio<sup>1</sup>

R\$ 14.941.909,67

### Cotas Emitidas

150.000

### Cota Patrimonial

R\$ 99,61

### Quantidade de Cotistas<sup>1</sup>

97

### Dividendo Outubro/2020

R\$ 0,75/cota

### Dividend Yield (em relação a cota PL)

9,42% a.a.

### Cota Mercado<sup>1</sup>

R\$ 97,99

**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%<sup>2</sup>

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

**Público Alvo:** Investidores em geral

(1) Data-base 30/11/2020

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

## — Cenário

---

Apesar do aumento de casos de covid-19 na Europa, Estados Unidos e Brasil, a perspectiva cada vez maior de uma aprovação vacinal e o desfecho das eleições americanas, garantiram um desempenho positivo para as bolsas globais. O Ibovespa acompanhou esse movimento e subiu 15,9% em novembro. A volta dos estrangeiros para a bolsa brasileira em novembro contribuiu para esse movimento. Já o IFIX não acompanhou a forte valorização do Ibovespa e valorizou-se 1,51% no mês.

A questão fiscal brasileira continua sendo um problema ainda não endereçado, restando dúvidas se os programas de auxílio para as famílias de baixa renda vão continuar e como serão mantidos caso haja continuidade. Portanto será um tema a ser debatido mais cedo ou tarde, porém achamos que a questão da pandemia ainda irá ofuscar a discussão fiscal fazendo o governo postergar cada vez mais a solução desse problema, que poderá ser um risco adiante.

Enquanto isso vemos algumas notícias positivas para o setor imobiliário. O *home office* em tempo integral parece ser um modelo que não é sustentável a longo prazo para as empresas dado a falta de interação e integração entre as pessoas, fazendo com que muitas empresas adotem apenas parcialmente. Assim a preocupação de vacância de lajes corporativas fica cada vez menor, ainda mais em escritórios bem localizados e com boas especificações técnicas. Já a demanda por galpões logísticos continua aquecida devido, principalmente, ao crescimento do e-commerce no varejo.

## — Investimentos

---

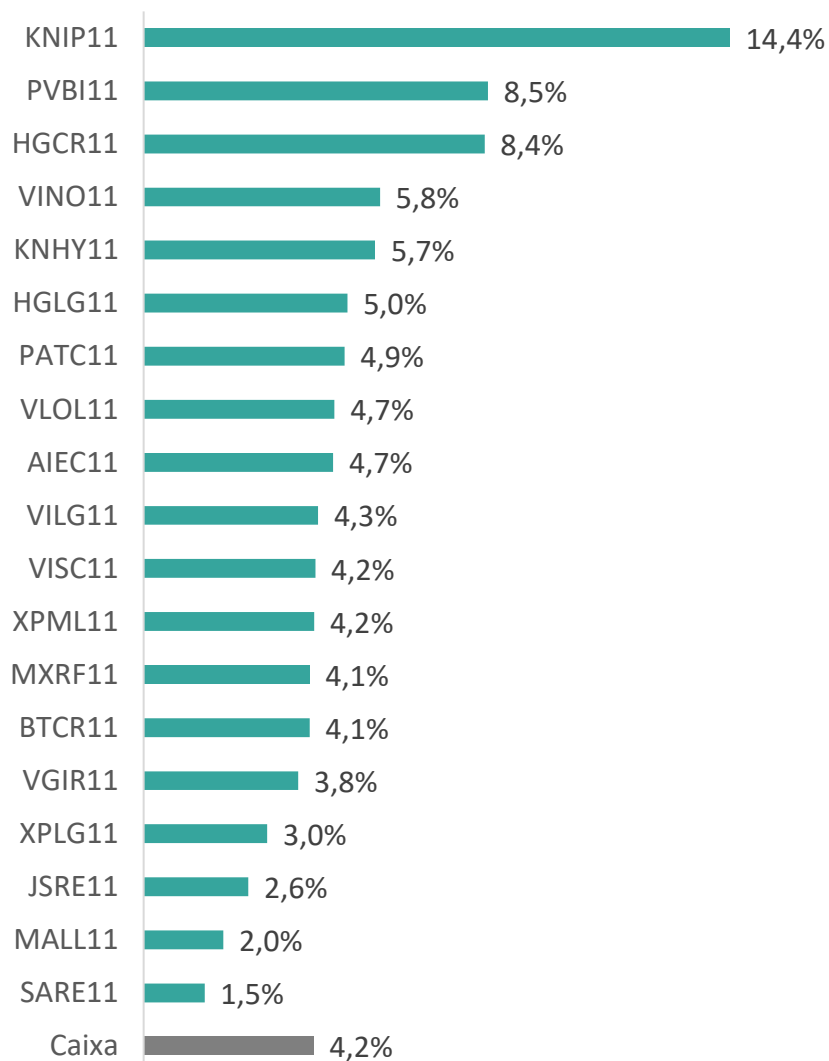
Enquanto fica cada vez mais claro que o *home office* não afetará significativamente as lajes corporativas, principalmente aquelas bem localizadas – nas regiões da Faria Lima, Vila Olímpia, Av. Paulista e JK principalmente - e com um ótimo padrão construtivo (lajes triplo A), temos feito algumas alocações em fundos de lajes cujo perfil se encontram nessas características e com preços no mercado secundário abaixo do custo de reposição dos ativos.

Além disso aumentamos nossa exposição em fundos shoppings com a aquisição de MALL11 (Malls Brasil Plural). A pequena alocação nesse fundo demonstra a cautela e a entrada em preços que achamos descontados dado os riscos nessa classe de fundos, porém acreditamos que é um setor que está muito descontado devido a todas as medidas de restrições que impactaram fortemente o fluxo de caixa dos shoppings e, a partir das medidas de relaxamentos, esperamos uma recuperação dos resultados no médio e longo prazo.

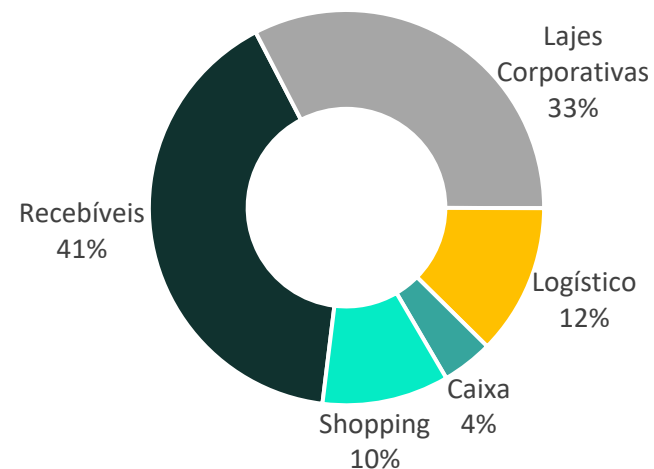
Quanto à distribuição do mês de novembro/20, estamos distribuindo R\$0,75/cota, o que representa 9,42% a.a. de *dividend yield* em relação a cota patrimonial.

# Alocação do Fundo

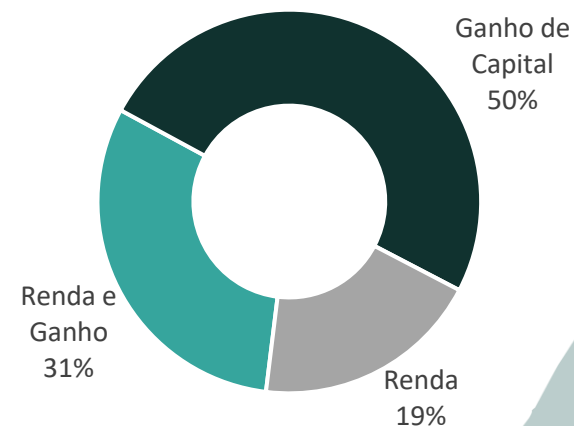
## — Composição da Carteira



## — Segmento (%PL)

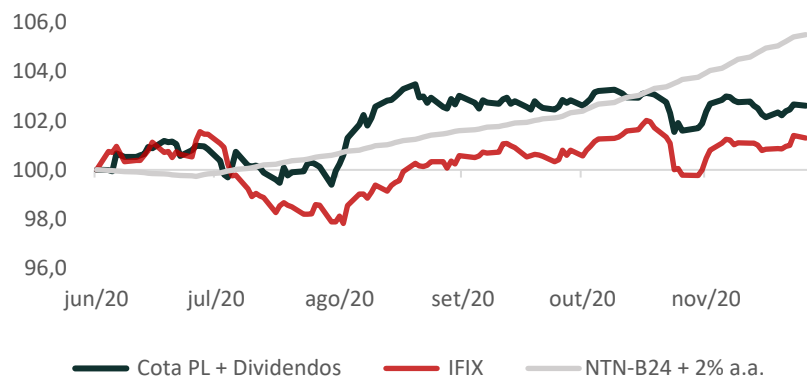


## — Estratégia (% FIIs)



# Resultado QMFF11

## Retorno Total (PL + Dividendo)



## Rentabilidade

Quatá Monetai FOF	nov/20	out/20	Início *
Cota PL Início Período	99,4	101,3	R\$ 100,0
Cota PL Final Período	99,6	99,4	R\$ 99,6
Rendimento (R\$/cota)	0,75	0,75	3,00
Dividend Yield (% a.a.)	9,42%	9,44%	12,60%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,02%</b>	<b>-1,22%</b>	<b>2,62%</b>
TIR Líquida (Renda + Venda) a.a.	12,91%	-13,65%	8,29%
<b>% Benchmark</b>	<b>57,9%</b>	<b>-82,8%</b>	<b>47,7%</b>
<b>% CDI</b>	<b>680,2%</b>	<b>-774,2%</b>	<b>268,6%</b>

No mês de novembro/20 houve valorização dos ativos do fundo de 1,02%, contra uma performance positiva do IFIX de 1,51%. O nosso Benchmark no período apresentou uma valorização de +1,76%, devido ao impacto de um maior IPCA no mês.

A performance positiva é explicada pelo desempenho da nossa alocação em fundos de recebíveis, fundos logísticos e shoppings. Destaque negativo para a nossa alocação em fundo de lajes corporativas.

Ao longo do mês temos realizado lucros em alguns fundos de tijolo (lajes corporativas e logísticos), cujos preços valorizaram muito e começamos uma alocação pequena no fundo MALL11 (shopping) dado a queda de preços no setor vista no final de outubro, devido ao temor de *lockdown* na Europa (ver relatório gerencial do fundo de outubro/20). Também no mês de novembro começamos a alocação em JSRE11 (lajes corporativas), devido ao giro do nosso portfólio: aos poucos estamos embolsando os lucros em SARE11 e trocando por JSRE11 que na nossa visão possui um melhor portfólio de ativos e uma gestão competente.

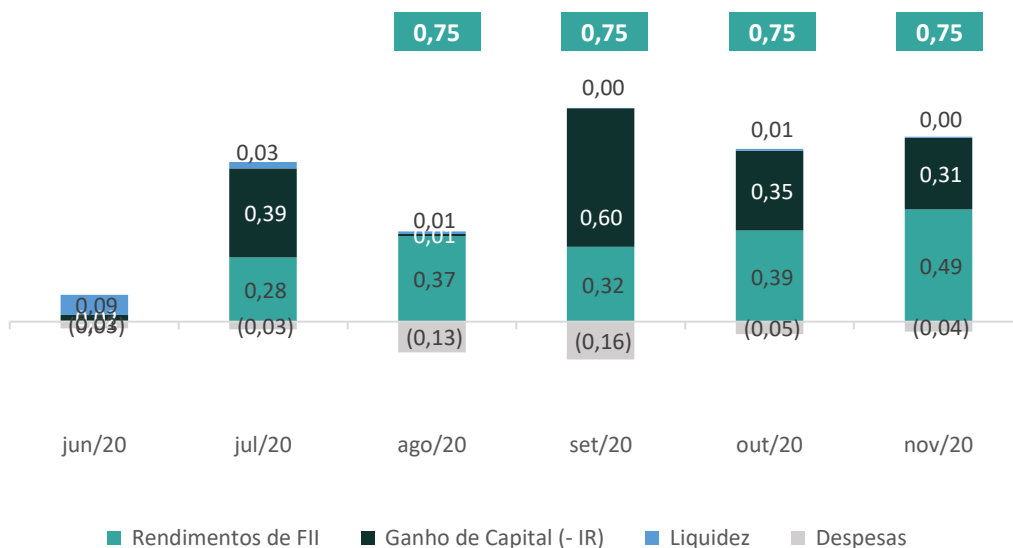
Desde o início\* do QMFF11 os ativos do fundo valorizaram +2,62%, contra +1,29 % do IFIX, e *benchmark* de +5,51%.

# Resultado QMFF11

## DRE

Fluxo de Caixa	nov/20	out/20	set/20	2020
Rendimentos de FII	73.036,19	59.195,73	48.605,65	205.947,37
Ganho de Capital	57.942,85	64.774,57	111.396,23	255.751,64
Liquidez	681,99	1.182,50	111,23	20.107,49
<b>Total Receitas</b>	<b>131.661,03</b>	<b>125.152,80</b>	<b>160.113,11</b>	<b>481.806,50</b>
(-) Despesas	(6.359,71)	(8.029,85)	(24.525,66)	(61.482,65)
(-) IR	(11.486,20)	(12.884,33)	(21.290,76)	(50.834,39)
<b>Resultado</b>	<b>113.815,12</b>	<b>104.238,62</b>	<b>114.296,69</b>	<b>369.489,46</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,76</b>	<b>0,69</b>	<b>0,76</b>	<b>2,46</b>

## Resultado Caixa/Cota



No mês de novembro/20 distribuímos **R\$0,75/cota**.

O retorno do investimento desde o início do QMFF11, considerando o valor patrimonial do Fundo hoje em adição ao dividendo distribuído, equivale a 2,62%, o que corresponde a 268,6% do CDI e 47,7% do Benchmark.

A reserva de lucros está em R\$ 0,22/cota

TICKER	Nome	Setor
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Comerciais
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	Lajes Comerciais
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Comerciais
PVBI11	VBI Prime Offices	Lajes Comerciais
SARE11	Santander Renda de Aluguéis	Lajes Comerciais
VINO11	Vinci Offices	Lajes Comerciais
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Lajes Comerciais
HGLG11	CSHG Logística	Logísticos
VILG11	Vinci Logística	Logísticos
XPLG11	XP LOG	Logísticos
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	Recebíveis Imobiliários
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	Recebíveis Imobiliários
KNHY11	Kinea High Yield CRI	Recebíveis Imobiliários
KNIP11	Kinea Índices de Preços	Recebíveis Imobiliários
MXRF11	Maxi Renda	Recebíveis Imobiliários
VGIR11	Valora RE III	Recebíveis Imobiliários
MALL11	Malls Brasil Plural	Shopping/Varejo
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](mailto:ri@quataimob.com.br)
- **Visite** nosso [site](#) para mais informações



# Quatá Monetai

## Fundo de Fundos