



# Quatá Monetai

## Fundo de Fundos

(QMFF11)

**Relatório Mensal | Dezembro/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 | Dezembro/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\$ 15.224.539,43

### Cotas Emitidas

150.000

### Cota Patrimonial

R\$ 101,50

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

114

### Dividendo Dezembro/2020

R\$ 0,87/cota

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

10,82% a.a.

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

R\$ 98,99

**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 30/12/2020

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

## — Cenário

---

Em dezembro o IFIX teve desempenho positivo de 2,19%, porém no ano de 2020 acumulou uma queda de -10,24%. Esse desempenho contrasta com a performance do Ibovespa que subiu 9,30% apenas em dezembro e fechou o ano subindo 2,92%, zerando as perdas geradas pelo Covid.

O ambiente externo mais favorável aos ativos de risco, principalmente para os países emergentes, fez com que o fluxo dos investidores estrangeiros beneficiasse o real (ante o dólar) e o mercado acionário.

A grande notícia foi o começo da vacinação nos países desenvolvidos e na Ásia, que contribuiu para o otimismo do mercado, apesar de o início da vacinação no Brasil ainda ser incerto. Porém até que grande parte da população global esteja imunizada, possíveis restrições ainda estarão presentes em 2021 em todo o mundo, inclusive no Brasil. Portanto apesar de uma luz no fim do túnel, não descartamos possíveis restrições para conter o avanço do coronavírus aqui no Brasil, principalmente em São Paulo.

Assim estaremos atentos aos fatos que poderão impactar diretamente nossos investimentos, principalmente nos setores de shopping e varejo. Já o setor de lajes corporativas se provou resiliente durante a pandemia, desde que os ativos sejam bem localizados e de qualidade, uma vez que a demanda por escritórios comerciais esta voltando a normalidade, pelo menos em São Paulo. O setor de logística, talvez o maior beneficiado durante o ano, continuará aquecido com grandes players do *e-commerce* aumentando a demanda por galpões logísticos bem localizados e de qualidade.

## — Investimentos

---

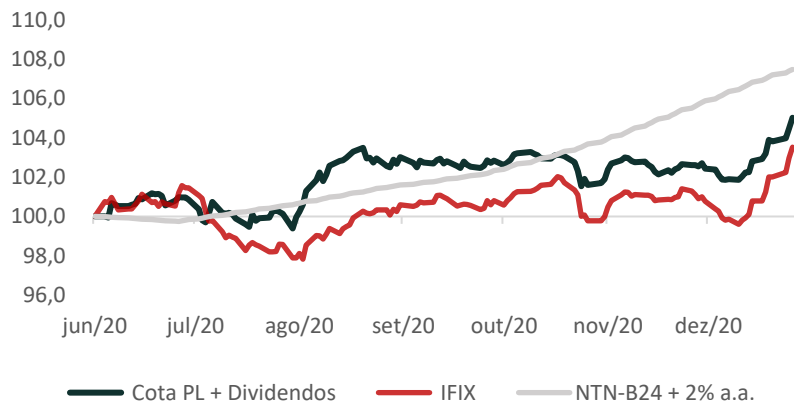
Como comentado no relatório do mês passado, temos aumentado a alocação em fundos de lajes cujos ativos se encontram em localizações privilegiadas, como Faria Lima, Vila Olímpia, Av. Paulista e JK principalmente, e com preços no mercado secundário abaixo do custo de reposição.

Em dezembro aumentamos marginalmente nossa alocação no setor logístico com a entrada na oferta 400 do fundo Guardian Logística (GALG11). Essa alocação compensou a venda que realizamos ao longo do mês do fundo CSHG Logística (HGLG11), cuja a subida de preço recente, fez com que realizássemos parcialmente o lucro dessa posição.

Quanto à distribuição do mês de dezembro/20, estamos distribuindo R\$0,87/cota, o que representa 10,82% a.a. de *dividend yield* em relação a cota patrimonial.

# Resultado QMFF11

## Retorno Total (PL + Dividendo)



## Rentabilidade

Quatá Monetai FOF	dez/20	nov/20	Início *
Cota PL Início Período	99,6	99,4	R\$ 100,0
Cota PL Final Período	101,2	99,6	R\$ 101,2
Rendimento (R\$/cota)	0,87	0,75	3,87
Dividend Yield (% a.a.)	10,82%	9,42%	9,43%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,41%</b>	<b>1,02%</b>	<b>4,98%</b>
TIR Líquida (Renda + Venda) a.a.	33,12%	12,91%	8,89%
<b>% Benchmark</b>	<b>129,3%</b>	<b>57,9%</b>	<b>66,7%</b>
<b>% CDI</b>	<b>1537,0%</b>	<b>680,2%</b>	<b>439,0%</b>

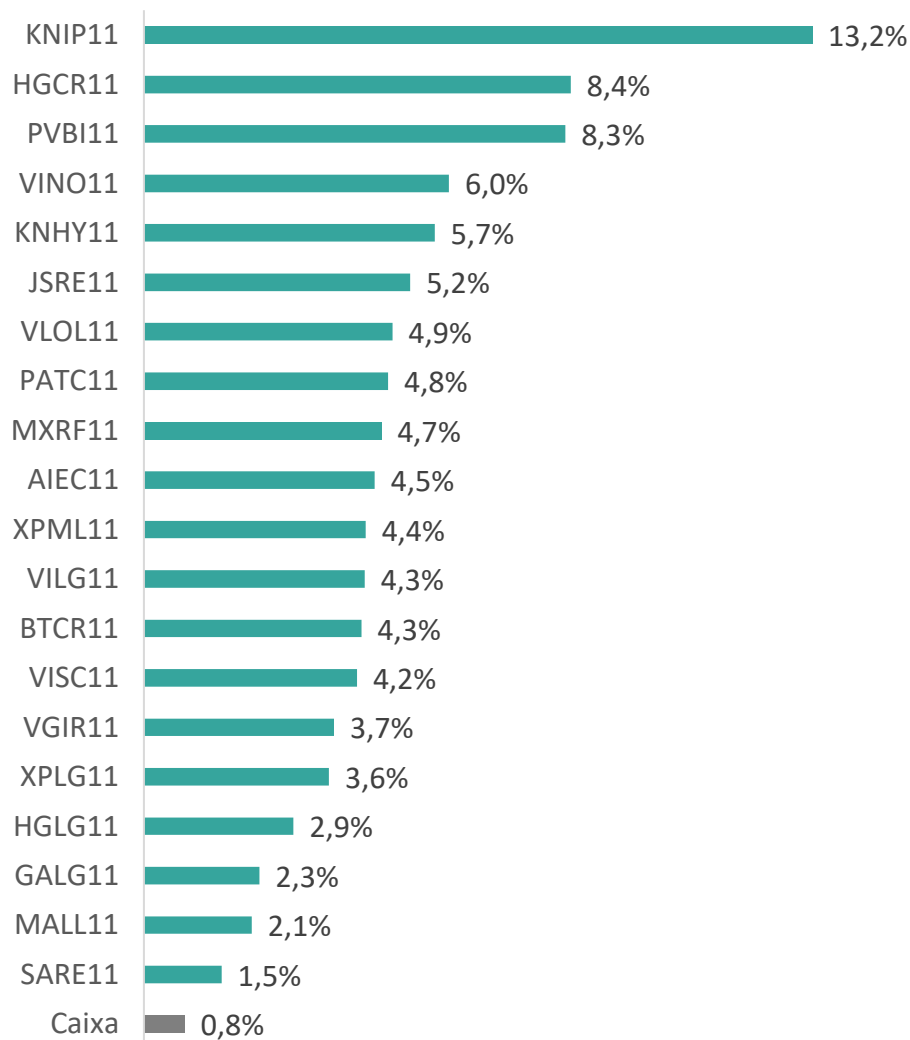
No mês de dezembro/20 houve valorização dos ativos do fundo de 2,41%, contra uma performance positiva do IFIX de 2,19%. O nosso Benchmark no período apresentou uma valorização de +1,87%, devido ao impacto de um maior IPCA no mês. Desde do início do fundo o retorno do QMFF11 foi de 4,98% contra 3,51% do IFIX.

A performance positiva é explicada pelo desempenho de todas as nossas estratégias: fundos de recebíveis, lajes corporativas, fundos logísticos e shoppings.

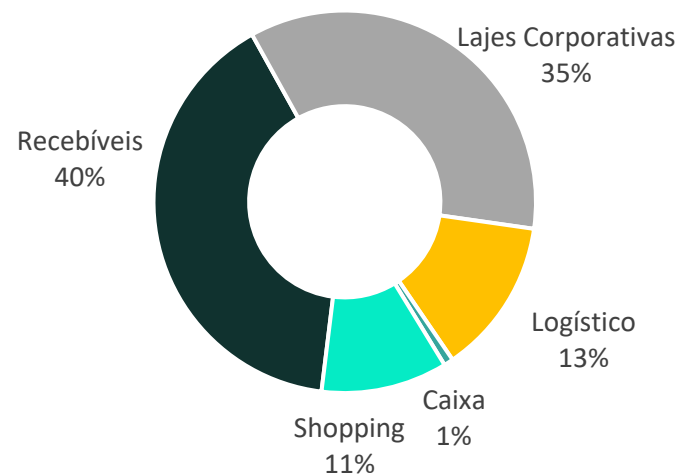
Fechamos o ano de 2020 com o maior patamar de alocação em FIIs do fundo (99,2%) que contribuiu para o aumento da receita recorrente do fundo, que demonstra a resiliência e a qualidade dos ativos investidos pelo Quatá Monetai. Em dezembro continuamos a aumentar nossa posição em JSRE11 (lajes corporativas) em preços que consideramos atrativos, além de iniciar uma pequena posição em GALG11 (logístico).

# Alocação do Fundo

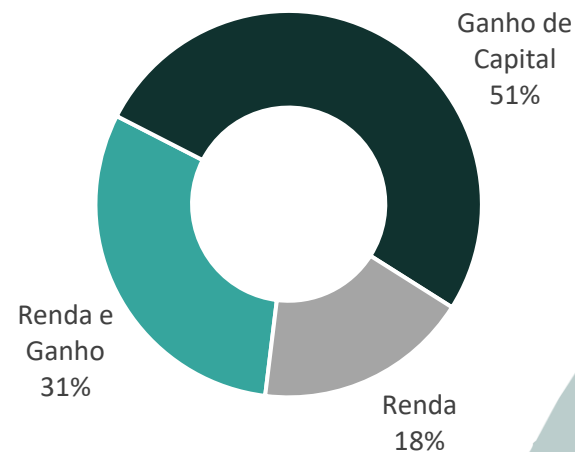
## Composição da Carteira



## Segmento (%PL)



## Estratégia (% FIIs)

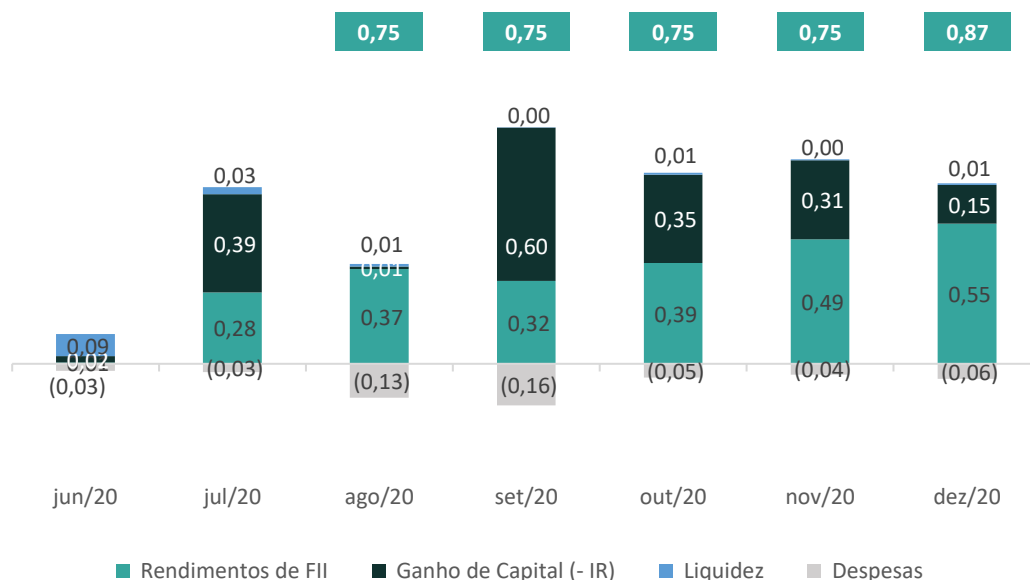


# Resultado QMFF11

## DRE

Fluxo de Caixa	dez/20	nov/20	out/20	2020
Rendimentos de FII	82.345,82	73.036,19	59.195,73	361.329,38
Ganho de Capital	28.298,58	57.942,85	64.774,57	341.993,07
Liquidez	1.062,65	681,99	1.182,50	21.852,13
<b>Total Receitas</b>	<b>111.707,05</b>	<b>131.661,03</b>	<b>125.152,80</b>	<b>725.174,58</b>
(-) Despesas	(8.880,62)	(6.359,71)	(8.029,85)	(76.722,98)
(-) IR	(5.659,74)	(11.486,20)	(12.884,33)	(67.980,33)
<b>Resultado</b>	<b>97.166,69</b>	<b>113.815,12</b>	<b>104.238,62</b>	<b>580.471,27</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,65</b>	<b>0,76</b>	<b>0,69</b>	<b>3,87</b>

## Resultado Caixa/Cota



No mês de dezembro/20 distribuímos **R\$0,87/cota**.

O retorno do investimento desde o início do QMFF11, considerando o valor patrimonial do Fundo hoje em adição ao dividendo distribuído, equivale a 4,98%, o que corresponde a 439,0% do CDI e 66,7% do Benchmark.

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
GALG11	Guardian Logística	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