



Quatá Imob
Fundo de Fundos
QIFF11

RELATÓRIO MENSAL
JUNHO | 2021

A decorative graphic at the bottom of the page consisting of a solid green rectangular block on the left and a horizontal yellow line extending to the right.

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Quatá Imob Fundo de Fundos – FII é a aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, além da aquisição de CRIs, objetivando, fundamentalmente a obtenção de renda, advinda dos rendimentos dos FIIs e CRIs adquiridos, bem como ganho de capital com a negociação dos seus ativos.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Código de Negociação: QIFF11

Início do Fundo: 04/06/2020

Gestora: Quatá Gestão de Recursos Ltda.

Administradora: BRL Trust DTVM S.A.

Taxa de Administração: 0,90% a.a.

Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder o IFIX

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido¹: R\$ 14.008.814,72

Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 93,39

Valor de Mercado da Cota¹: R\$ 101,98

Dividendo Junho/2021: R\$ 0,56/cota

Dividend Yield (% a.a.): 6,79% a.a.

Quantidade de Cotistas¹: 152

(1) Data-base 30/06/2021

2ª Emissão de Cotas do Fundo

Essa captação tem como objeto aumentar a relevância e liquidez do fundo no mercado de FIIs, em um momento em que há mais de 1,3 milhão de investidores nesse mercado. Assim vemos que cada vez mais o mercado de fundos imobiliários tem crescido, fazendo com que novos *players*, sejam pessoas físicas, sejam os investidores institucionais (como é o caso do QIFF11), possam contribuir para o amadurecimento desse mercado, que ainda continuará crescendo nos próximos anos.

Qualquer dúvida estamos à disposição em ri@quataimob.com.br

Documentos da oferta

Ato do Administrador: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=144371&flnk>

Anúncio de Início: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=174995&flnk>

Pedido de Modificação da Oferta: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=188647>

Deferimento Pedido Modificação: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=192859>

Prospecto Definitivo: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=192860>



PALAVRA DO GESTOR

Prezados cotistas,

O mercado de fundos imobiliários tem passado por grandes movimentos de volatilidade (concluindo o mês de junho com a notícia da possível tributação dos FIs) e a constante crescente da Taxa Selic – dado pressão da inflação e dólar. Continuamos aqui do lado da gestão fazendo todos os esforços para antecipar movimentos do mercado e gerar rendimentos adequados aos nossos cotistas. Com relação à possível tributação dos FIs nosso entendimento é que em pouco tempo teremos 100% de certeza que não passou de um “bode” na sala, e já são águas passadas.

A gestão e a consultoria, em conjunto, começaram a montar um pipeline de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) para podermos comprar quando concluída a 2ª oferta. Embora este relatório este saindo somente no mês de agosto (ainda com relação ao mês de Junho/2021) já tínhamos iniciado naquele mês o pipeline, assim, segue abaixo uma tabela (na página 11) com os CRIs que temos.

Continuamos com nosso compromisso de máxima transparência, com nosso mote: termos a família de fundos imobiliários mais transparentes do Brasil.

Aqui neste [link](#) você consegue acessar nosso Relatório Permanente em Power BI, relatório que contem as mesmas informações deste relatório, mas de maneira muito mais fácil de analisar / estudar o fundo.

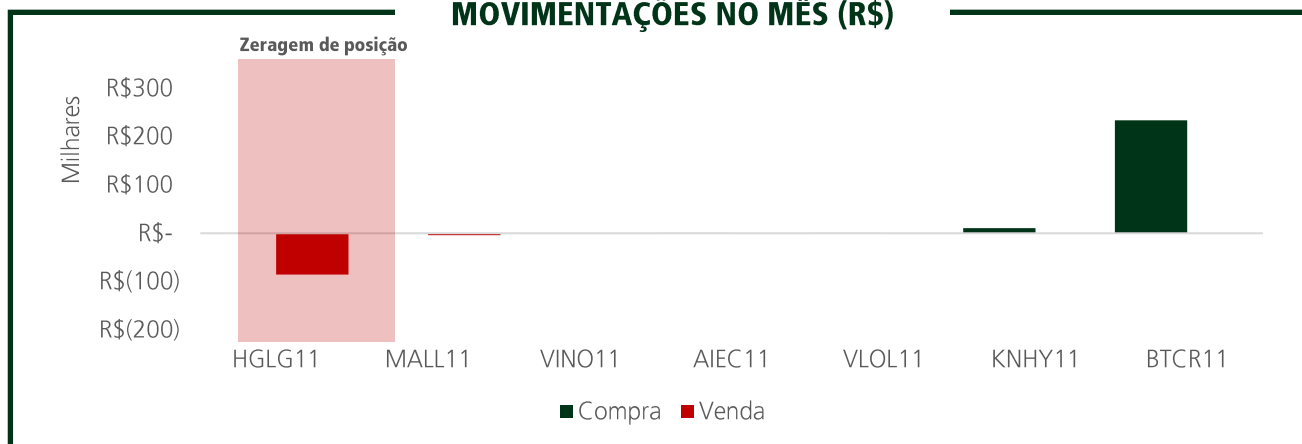
Um abraço,

**Quatá Investimentos e
Quatá Imob**

INVESTIMENTOS

Em junho fizemos poucas movimentações na carteira do fundo. Zeramos nossa posição em HGLG11, fundo logístico e MALL11, fundo de shopping. E aumentamos nossa posição BTCR11, principalmente, fundo de recebíveis. Entendemos que no contexto do mercado e alinhado com a estratégia do fundo, aumentar nossa posição em recebíveis e diminuir em papel seria o adequado.

MOVIMENTAÇÕES NO MÊS (R\$)

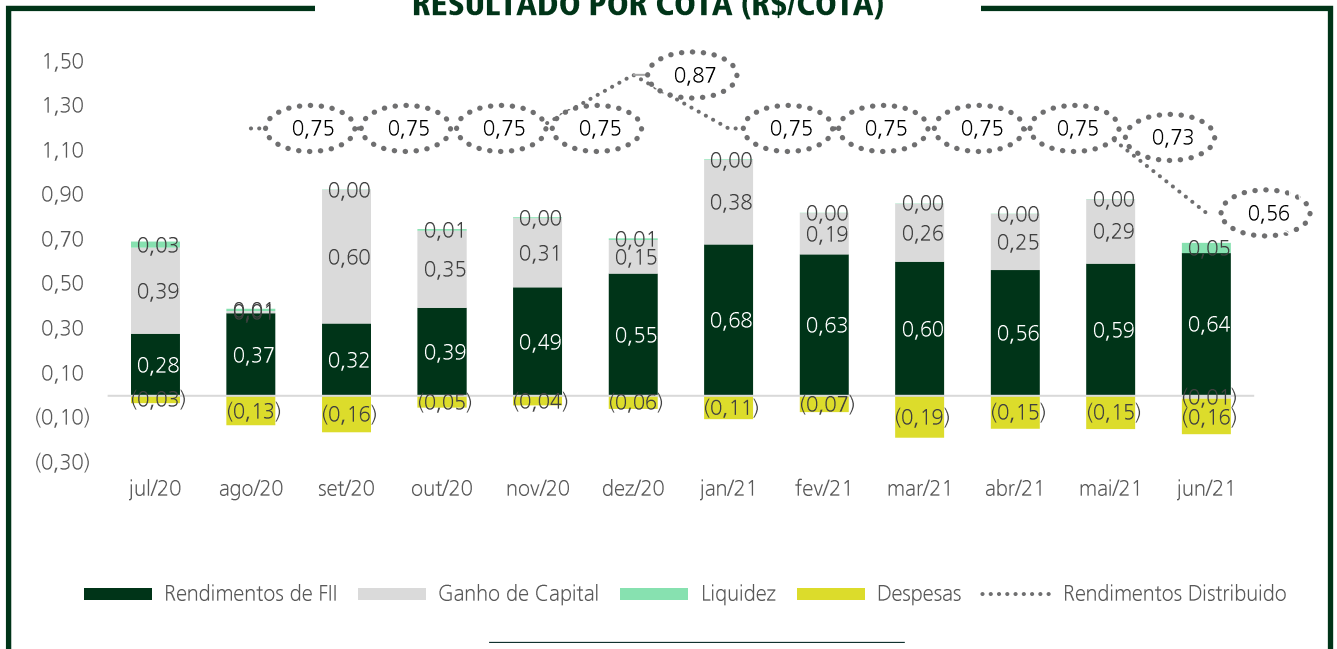


RESULTADOS

Fluxo de Caixa	abr/21	mai/21	jun/21	2021	Início*
Rendimentos de FII	84.665,64	88.954,52	96.140,43	557.016,15	822.205,10
Ganho de Capital	47.232,29	54.197,34	26,09	261.457,61	603.424,59
Liquidez	146,76	252,48	8.889,35	8.140,87	23.096,55
Total Receitas	132.044,69	143.404,34	105.055,87	647.880,53	1.448.726,24
(-) Despesas	(22.271,80)	(22.281,75)	(23.923,43)	(123.407,02)	(176.206,57)
(-) IR	(9.446,46)	(10.839,47)	(1.998,12)	(58.521,90)	(124.504,11)
Total Despesas	(31.718,26)	(33.121,22)	(25.921,55)	(181.928,92)	(300.710,68)
Resultado	100.326,43	110.283,12	79.134,32	457.261,17	1.148.015,56
Resultado/Cota	0,67	0,74	0,51	3,05	7,65

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)



No mês de junho distribuímos **R\$ 0,56/cota**.

O retorno do investimento desde o início do QIFF11, considerando o valor de mercado do Fundo hoje em adição ao dividendos distribuídos, equivale a **10,14%**, o que corresponde a um retorno **+10,79% acima do IFIX**.

DESEMPENHO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E IFIX

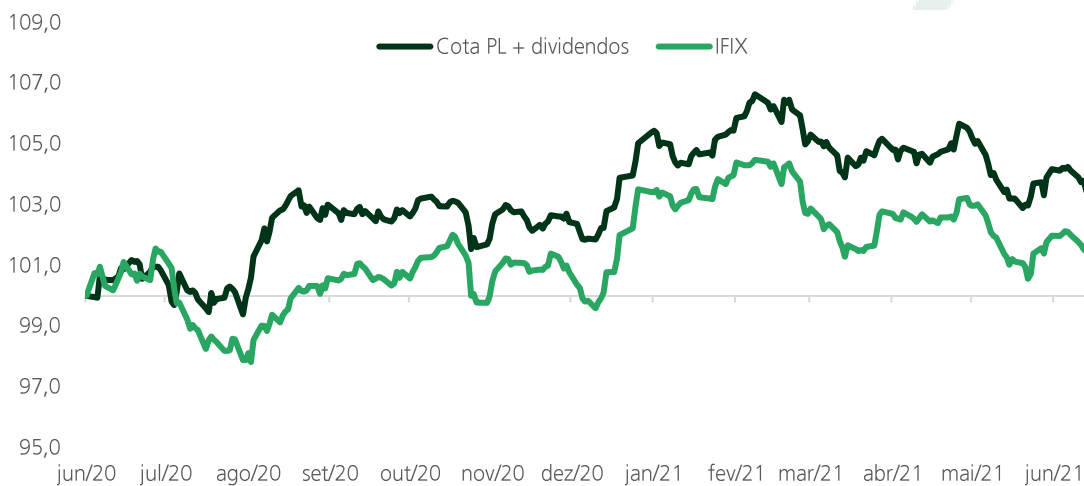
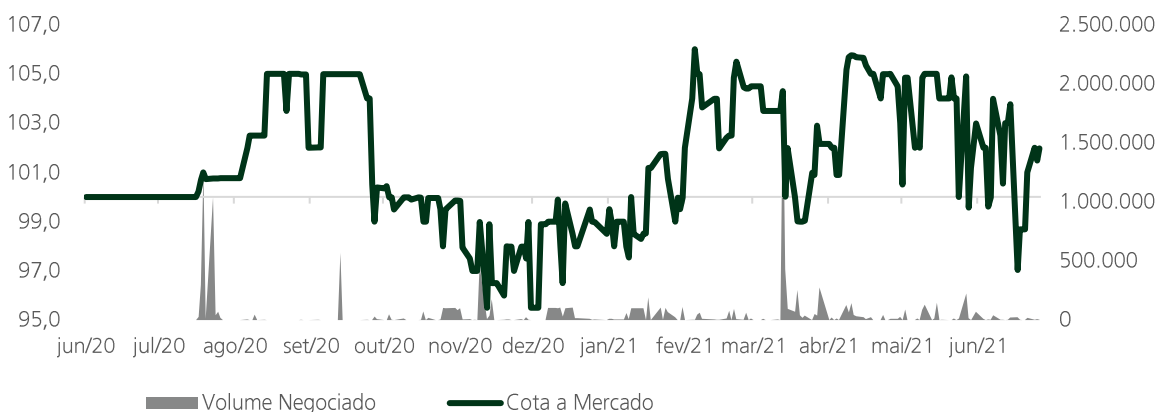


Gráfico	mai/21	jun/21	Início
Cota Mercado Início Período	104,5	99,6	100,0
Cota Mercado Final Período	104,9	102,0	102,0
Rendimento (R\$/cota)	0,73	0,56	8,16
Dividend Yield (% a.a.)	8,68%	6,79%	7,36%
Retorno Total Bruto	1,09%	2,98%	10,14%
IFIX	-1,61%	-2,19%	-0,65%
(+/-) Benchmark	2,70%	5,17%	10,79%

COTA MERCADO E LIQUIDEZ



Cota Fechamento do Mês

R\$ 101,98

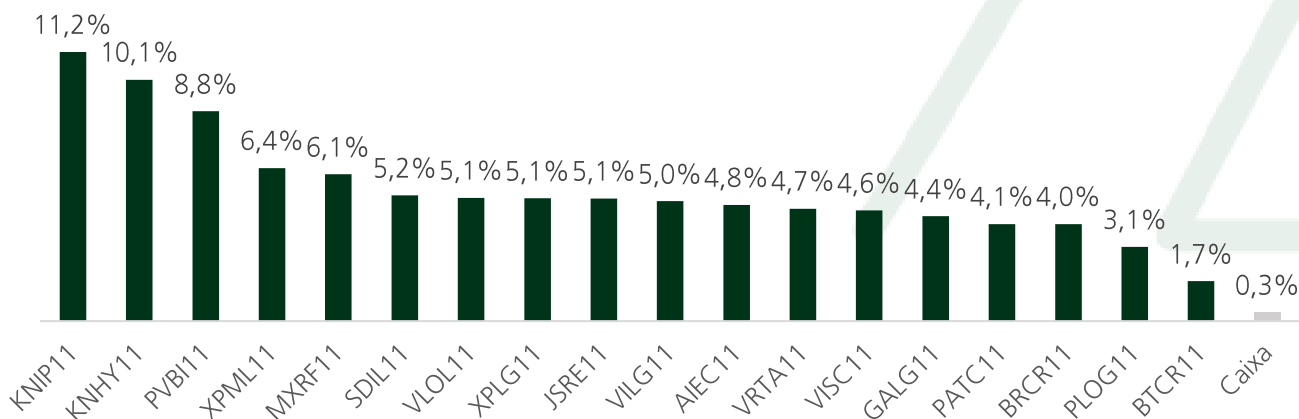
Liquidez Média Diária do Mês

R\$ 11.354,80



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

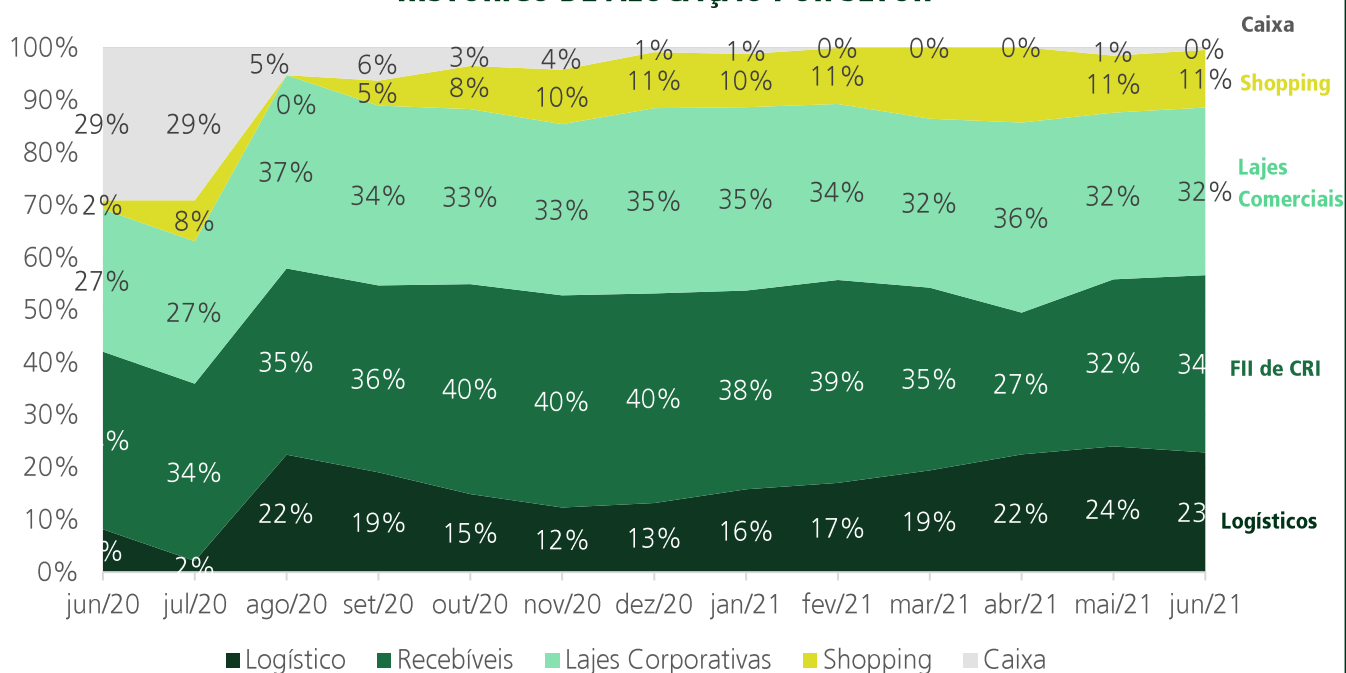
ALOCÇÃO POR FUNDO



Data-base 30/06/2021

A alocação histórica do fundo por setor vêm passando por mudanças ao longo do tempo (isso que significa uma gestão ativa). A partir dos cenários macro e micro econômicos definidos pela equipe de gestão, o portfólio sofre mudanças a fim de posicionar o fundo para capturar as melhores oportunidades do mercado imobiliário.

HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR SETOR



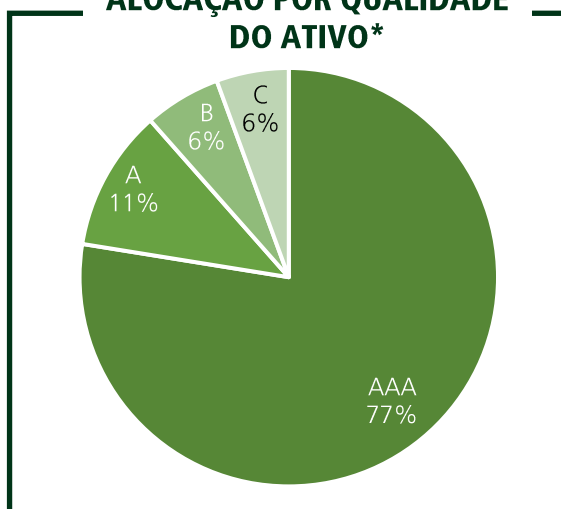
ALOCAÇÃO EM LAJES CORPORATIVAS

Sabemos que o ciclo imobiliário passa por fases de expansão e retração, muito ligados ao ciclo econômico do país. Assim gostamos sempre de investir em edifícios corporativos de alta qualidade (triplo A) e localizados em regiões consolidadas ou com potencial de consolidação, como Chucri Zaidan, av. Paulista, Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim e JK. Entendemos que esses ativos são resilientes, diminuindo o risco de vacância e consequentemente entregando um *dividend yield* com um bom risco-retorno.

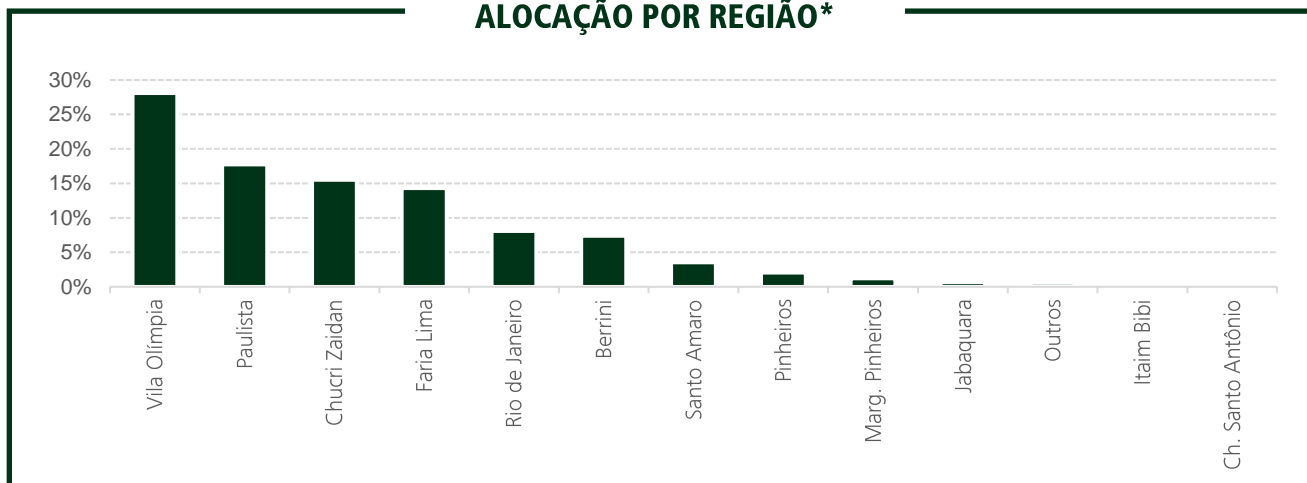
Fazemos uma análise fundamentalista de cada ativo, para saber o real valor de cada prédio e por quanto estamos comprando aquele ativo. A partir das nossas premissas de cada ciclo, podemos ter a segurança de que estamos nos posicionando nos melhores ativos pagando um preço adequado (“comprar barato para vender caro”).

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	8,6%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	7,0%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	7,3%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	5,7%
PVBI11	VBI Prime Offices	7,4%
VL0L11	Vila Olímpia Corporate	5,5%

ALOCAÇÃO POR QUALIDADE DO ATIVO*



ALOCAÇÃO POR REGIÃO*



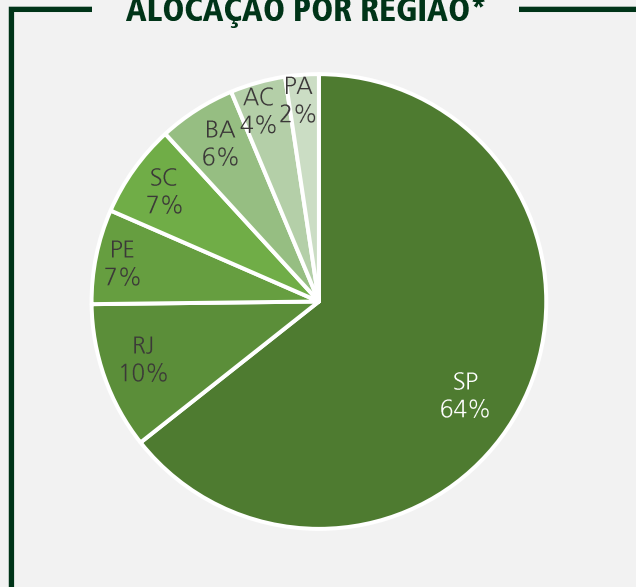
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM SHOPPING

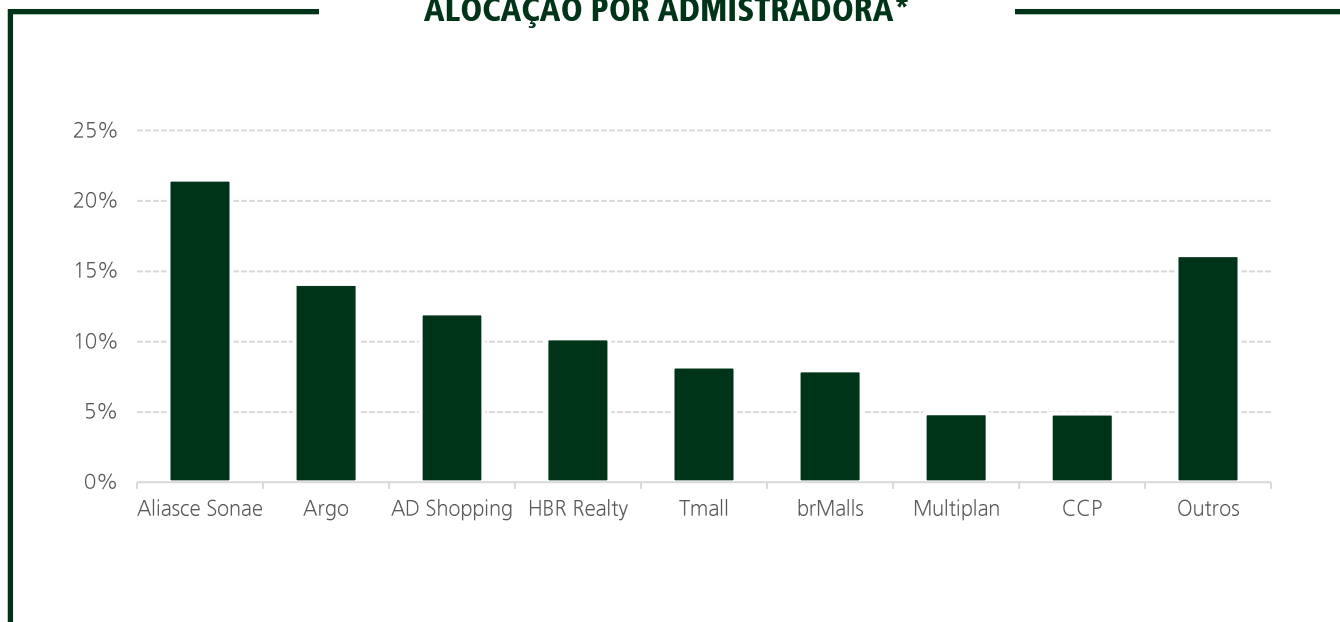
O setor de shopping foi um dos que mais sofreram na pandemia. Com as restrições de circulação os shoppings estiveram fechados em boa parte do tempo, tanto em 2020 quanto em 2021, fazendo com que os resultados desses ativos ainda sejam imprevisíveis nesse momento. Por isso a equipe de gestão procura investir em fundos cujos shoppings sejam dominantes em sua região. Nesse cenário de incertezas desse setor, consideramos a alocação como sendo tática, visando um ganho de capital no curto/médio prazo.

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
VISC11	Vinci Shopping Centers	4,8%
XPML11	XP Malls	4,8%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO*



ALOCAÇÃO POR ADMISTRADORA*



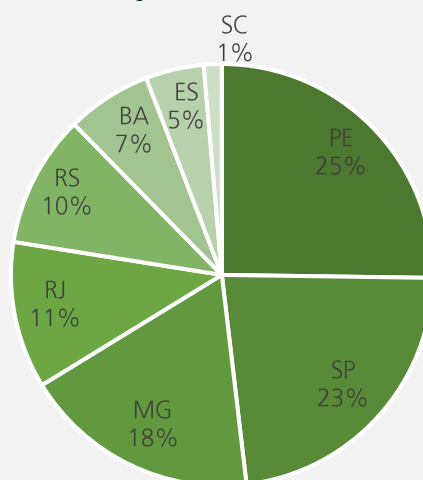
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM LOGÍSTICOS

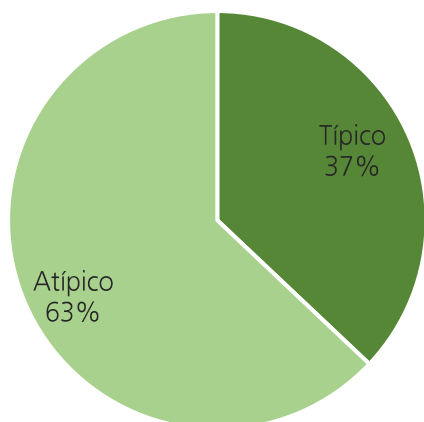
Com o aumento das vendas do *e-commerce*, o setor logístico foi beneficiado, devido a demanda por galpões aumentar, principalmente pelas grandes varejistas. Acreditamos que o setor ainda irá performar bem ao longo de 2021, dado que a vacância tem caído principalmente em regiões próximas às grandes metrópoles. Nossa alocação tem priorizado ativos com padrão construtivo de ótima qualidade, com contratos atípicos longos e que estejam localizado perto das grandes cidades (galpões *last mile*). Temos em nosso portfólio mais de 50% dos galpões logísticos localizados na região Sudeste.

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
GALG11	Guardian Logística	10,0%
PLOG11	Plural Logística	9,5%
SDIL11	SDI Logística	7,4%
VILG11	Vinci Logística	6,8%
XPLG11	XP LOG	7,2%

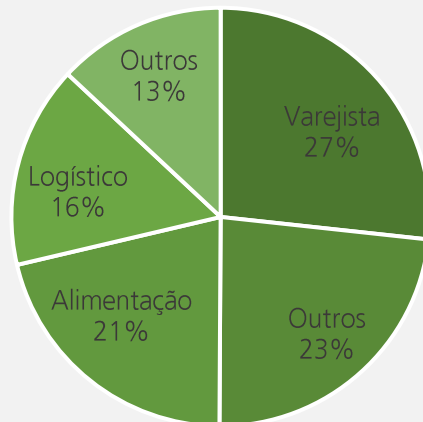
ALOCAÇÃO POR REGIÃO*



ALOCAÇÃO POR TIPO DE CONTRATO*



ALOCAÇÃO POR INQUILINO*



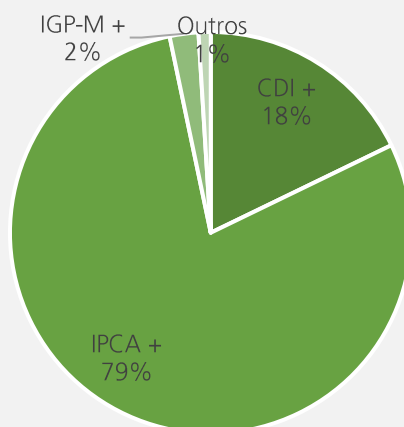
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM PAPEL

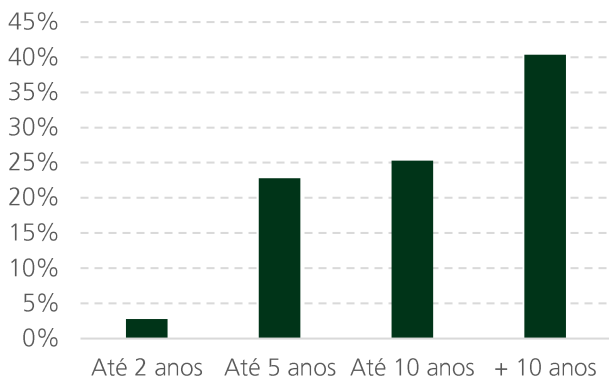
Historicamente os fundos de papel (FIs de CRIs), trazem uma proteção ao portfólio dado a menor volatilidade dessa classe de ativo. Ao longo de 2020 e 2021 vemos fundos com CRIs atrelados à inflação distribuírem um dividendo acima da média do IFIX, dado o maior IPCA e principalmente maior IGP-M no período. Ao longo de 2020 aumentamos nossa alocação em fundos de papel para em 2021 embolsarmos o lucro gerados pela alocação, uma vez que o fundos de CRI tem performado melhor do que os fundos de tijolo. Assim terminamos o mês de maio alocados em 32% do QIFF11 nessa classe de ativo.

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
KNHY11	Kinea High Yield CRI	13,1%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	12,5%
VRTA11	Fator Verità	11,8%
MXRF11	Maxi Renda	8,6%

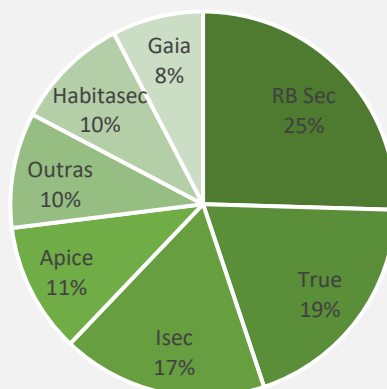
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR*



ALOCAÇÃO POR FAIXA DE VENCIMENTO*



ALOCAÇÃO POR SECURITIZADORA*



* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

O fundo também têm como estratégia de investimento fazer alocação direta em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O mercado de CRIs está aquecido e ainda com janelas de oportunidades que podem ser aproveitadas em nossa visão.

Nosso fundo e casa tem como diferencial fazer parte da Quatá Investimentos, gestora que tem reconhecida *expertise* no mercado de crédito brasileiro, com 1,5 bi sob gestão e perda inferior a 0,2% nos seus 13 anos de história. Assim como ter um gestor com profundo conhecimento em estruturação de CRI. Isso nos permite ter originação própria de CRI.

Apresentamos o começo do nosso pipeline de CRI para alocação.

PIPELINE DE CRI

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão/Série	Setor do Devedor	Indexador	Tx Aquisição (a.a.)	Aprovado comitê	Valor (R\$)
1	Ativo 1	21C0731381	Habitasec	1 / 240	Construção civil	IPCA	11,52%	Sim	2.029.000
2	Ativo 2	NA	RB Sec	NA	Construção civil	INCC	8,50%	Não	10.000.000
3	Ativo 3	NA	RB Sec	NA	Construção civil	INCC	8,50%	Sim	20.000.000

* NA: Não Aplicável.



EQUIPE QUATÁ IMOB

Felipe de Paula Ribeiro | Sócio e Head da Quatá Imob

Formado em Administração de Empresas (FEA-USP) em 2012, é um dos maiores especialistas em ativos imobiliários no mercado de capitais, além de colaborador na regulamentação dessa indústria no Brasil. Tem passagens pelas instituições: Banco Indusval, Gaia Sec, Fator (VRTA11), Santander e RB Securitizadora. Em maio de 2021 assumiu como Head da área de FIs da Quatá Imob, braço imobiliário da Quatá Investimentos.

João Rafael | Sócio e Head de Data da Quatá Imob

Formado em Engenharia de Materiais (EEL-USP), é especializado em Análise e Ciência de Dados e desenvolveu projetos de Analytics em diversos mercados, desde a Indústria Química (B2B Marketing Intelligence) na Evonik, Serviços Financeiros (Operações, AML, Marketing) na Elo, Varejo (Logística e Supply Chain) na Via Varejo até Mídia (Marketing) na Exame. É professor assistente na pós graduação do LABDATA da FIA – Business School. Em julho de 2021 assumiu como Head de Data da Quatá Imob, trazendo seu conhecimento de dados e programação.

DOCUMENTOS

[Regulamento](#)[Informe Mensal](#)[Informe Anual](#)

OUTROS DOCUMENTOS

28/06/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=189002>

23/06/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=188153>

04/06/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=181859>

25/06/2021 Comunicado ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=188647>

21/06/2021 Comunicado ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=187466>

07/06/2021 Comunicado ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=182222>

Este Relatório Mensal é publicado pela Quatá Investimentos somente com o propósito de divulgação de informações acerca do Quatá Imob 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.





Quatá Imob

Fundo de Fundos

QIFF11

Quatá Gestão de Recursos Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2391 – 12º andar

Tel.: (11) 3136-1196

qiff11@quataimob.com.br

<https://quataimob.com.br/>

www.quatainvestimentos.com.br