



Quatá Imob
Fundo de Fundos
QIFF11

RELATÓRIO MENSAL
JULHO | 2021

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\$ 14.267.185,63

Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 95,11

Valor de Mercado da Cota¹: R\$ 98,98

Dividendo Junho/2021: R\$ 0,55/cota

Dividend Yield (% a.a.): 6,88% a.a.

Quantidade de Cotistas¹: 164

(1) Data-base 30/07/2021

2ª Emissão de Cotas do Fundo

Essa captação tem como objetivo aumentar a relevância e liquidez do fundo no mercado de FIIs, em um momento que julgamos oportuno. Pretendemos emitir por volta de 1.058.000 cotas e captar R\$ 100.055.060,00, com possibilidade de lote adicional ao preço de R\$ 94,57, sem considerar as taxas de distribuição. Houve um pedido de Modificação da Oferta devido a condições adversas do mercado. Com o deferimento do pedido pela CVM teremos o prazo de até 12/11/2021 para o encerramento da Oferta e em breve anunciaremos notícias a respeito da realização da 2ª Emissão.

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,

A gestão do QIFF no intuito de entregar o seu melhor, em conjunto com o Administrador do Fundo, soltou no dia 06/08/2021 um Edital de Convocação para Assembleia ([link](#)) para deliberar sobre diversos pontos, e segue aqui um resumo destes, conforme Fato Relevante do mesmo dia:

- 1) Alteração do nome do Fundo para “Quatá Imob Recebíveis Imobiliários”;
- 2) Alteração da política de investimento para majoritariamente em CRIs;
- 3) Alteração do Benchmark de IFIX para IPCA + 7,00% a.a.;
- 4) Inclusão de Critérios de Elegibilidade para compra dos Ativos-alvo do QIFF11;
- 5) Alteração da fórmula de cálculo da Taxa de Performance;
- 6) Inclusão da Possibilidade de contratação de Formador de Mercado;
- 7) Inclusão de Pagamento de Remuneração em caso de descontinuidade da contratação da Gestora ou da Consultoria;
- 8) Aprovação dos cotistas para comprar ou vender ativos com conflito de interesses.

Em resumo estas alterações se traduzem em transformar o QIFF11 de um FoF para um Fundo de CRI – ainda que tenhamos a possibilidade de comprar FIIs em até 49% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Ainda neste movimento, também adicionamos mais dois CRI no nosso Pipeline.

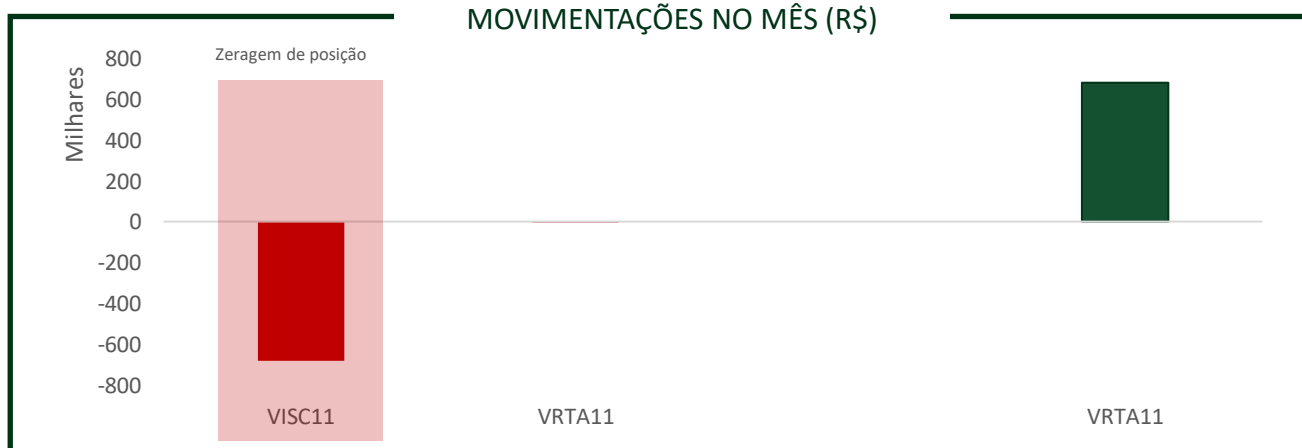
Um abraço,

Quatá Investimentos

Quatá Imob

INVESTIMENTOS

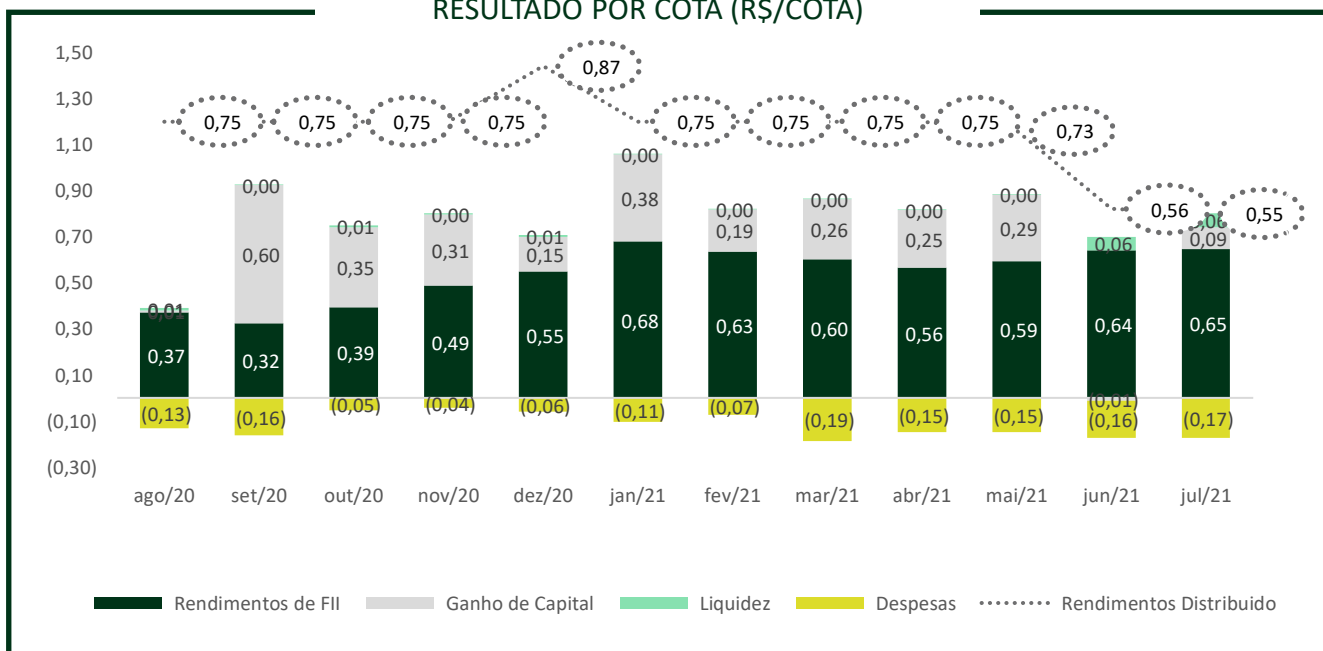
No mês de julho encerramos nossa posição em VISC11, fundo do segmento de shoppings, ficando apenas com um fundo desse segmento em carteira. Analisamos o momento ideal para sairmos dessa posição e vendemos com um ganho de capital que nos possibilitou distribuir R\$ 0,09/cota, pouco antes das cotações do fundo caírem. Aumentamos também nossa posição no segmento de recebíveis através do fundo VRTA11.



RESULTADOS

Fluxo de Caixa	mai/21	jun/21	jul/21	2021	Início*
Rendimentos de FII	88.954,52	96.140,43	96.986,63	654.002,78	1.015.332,16
Ganho de Capital	54.197,34	26,09	20.097,09	281.554,70	623.547,77
Liquidez	252,48	8.889,35	9.045,69	19.179,46	41.031,59
Total Receitas	143.404,34	105.055,87	126.129,41	954.736,94	1.679.911,52
(-) Despesas	(22.281,75)	(23.923,43)	(38.468,61)	(161.875,63)	(238.598,61)
(-) IR	(10.839,47)	(1.998,12)	(6.058,24)	(64.580,14)	(132.560,47)
Total Despesas	(33.121,22)	(25.921,55)	(44.526,85)	(226.455,77)	(371.159,08)
Resultado	110.283,12	79.134,32	81.602,56	728.281,17	2.051.070,60
Resultado/Cota	0,74	0,53	0,54	4,86	13,67

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)


No mês de julho distribuímos R\$ 0,55/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 7,69%, o que corresponde a um retorno +5,73% acima do IFIX.



DESEMPENHO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E IFIX

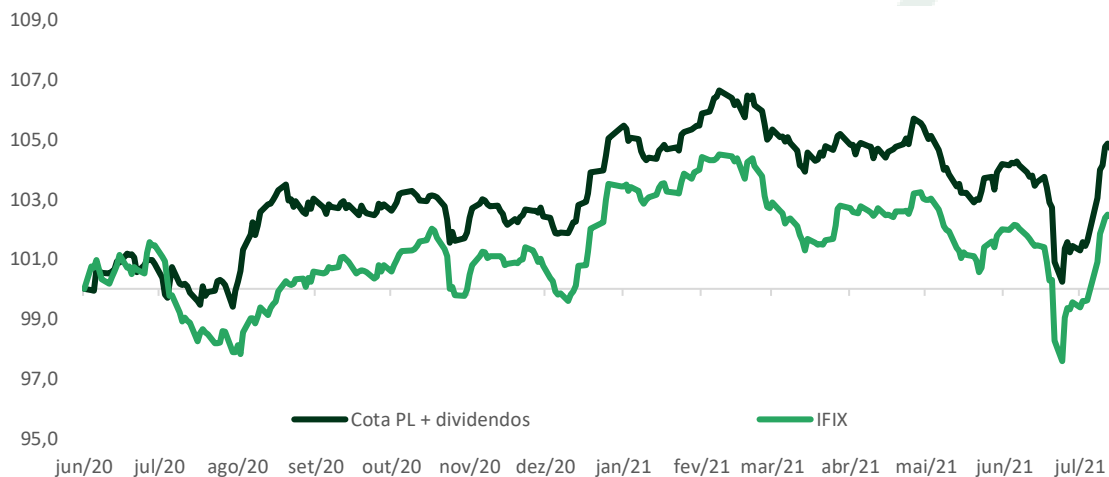
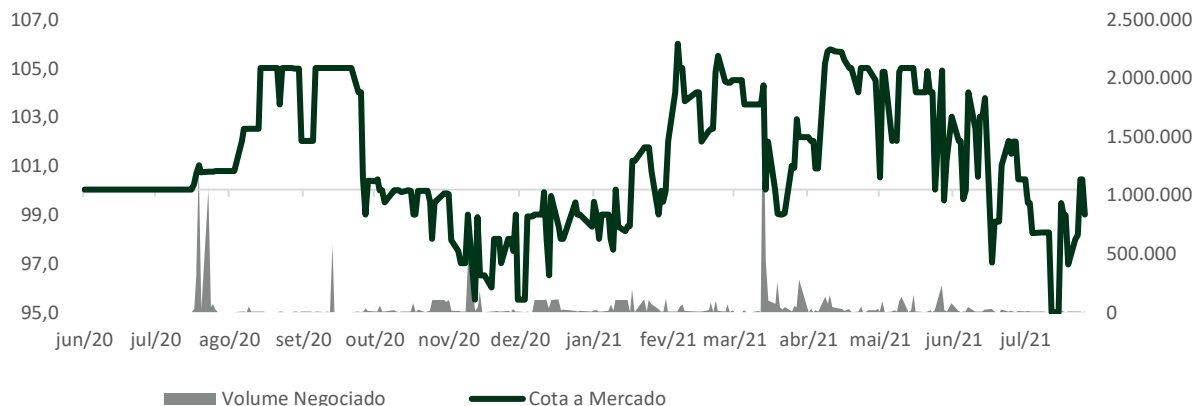


Gráfico	jun/21	jul/21	Início
Cota PL Início Período	R\$ 96,15	R\$ 93,39	R\$ 100,00
Cota PL Final Período	R\$ 93,39	R\$ 95,11	R\$ 95,11
Rendimento (R\$/cota)	0,56	0,55	8,71
Dividend Yield (% a.a.)	6,79%	6,88%	7,50%
Retorno Total Bruto	-2,12%	2,24%	3,83%
IFIX	-2,19%	2,51%	1,84%
(+/-) Benchmark	0,07%	-0,27%	1,94%

COTA MERCADO E LIQUIDEZ



Cota Fechamento do Mês

R\$ 98,98

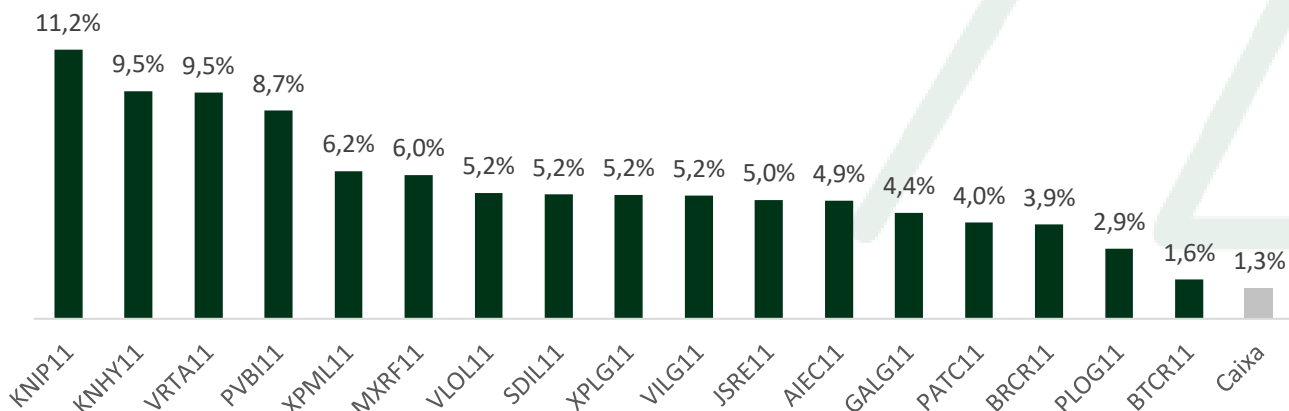
Liquidez Média Diária do Mês

R\$ 1.673,11



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

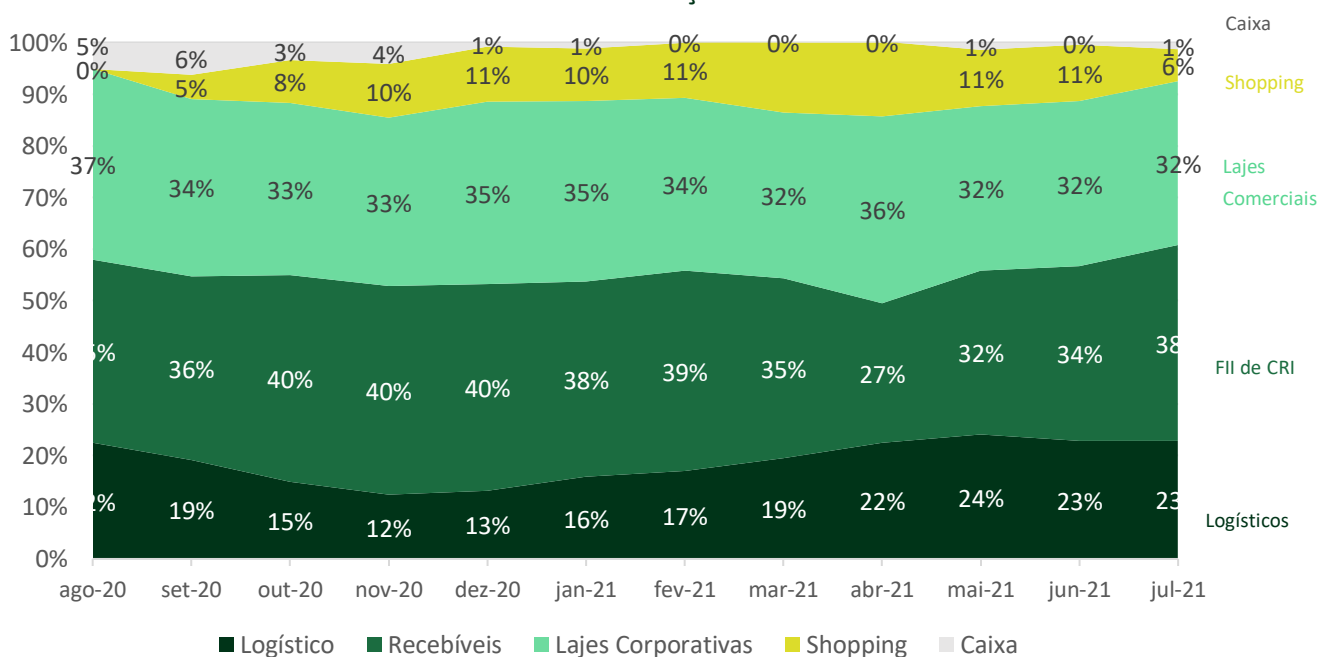
ALOCÇÃO POR FUNDO



Data-base 30/07/2021

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 sofreu mudanças a fim de posicionar o fundo para capturar as melhores oportunidades do mercado imobiliário.

HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR SETOR

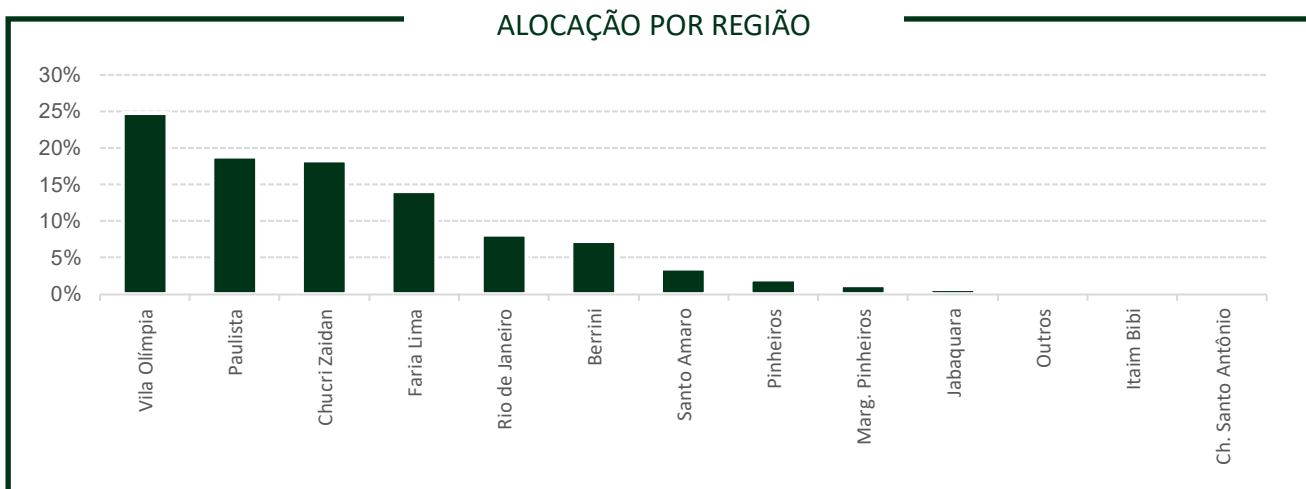
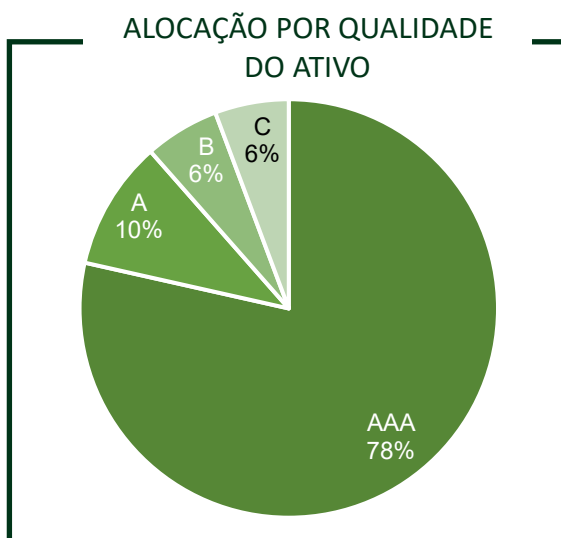


ALOCAÇÃO EM LAJES CORPORATIVAS

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 Chucrí 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	8,9%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	7,0%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	7,3%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	5,6%
PVBI11	VBI Prime Offices	7,6%
VL0L11	Vila Olímpia Corporate	5,4%



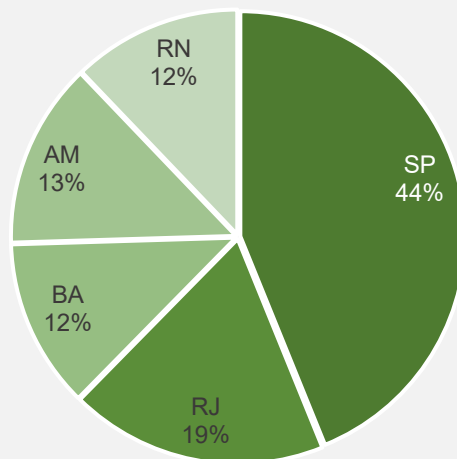
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM SHOPPING

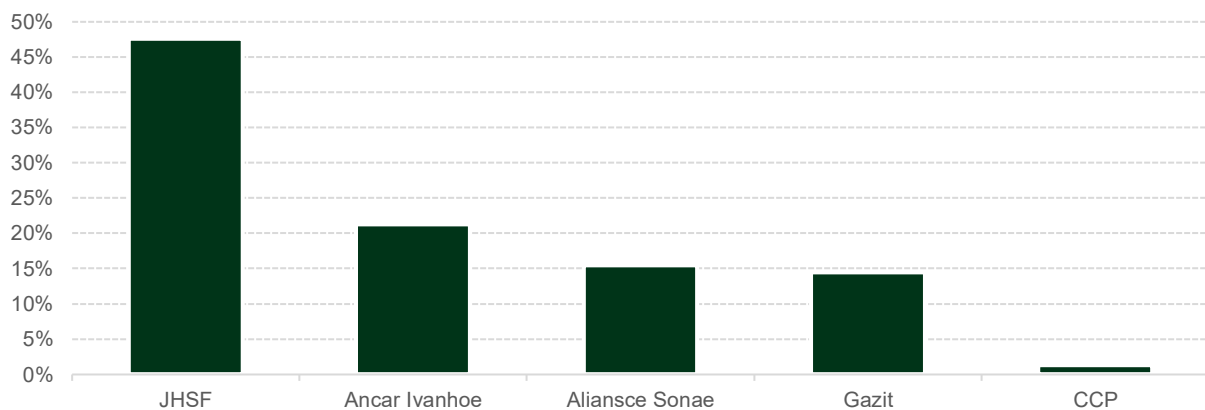
O setor de shopping foi um dos que mais sofreram na pandemia. Com as restrições de circulação os shoppings estiveram fechados em boa parte do tempo, tanto em 2020 quanto em 2021, fazendo com que os resultados desses ativos ainda sejam imprevisíveis nesse momento. Por isso a equipe de gestão procura investir 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.)
XPML11	XP Malls	4,8%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR ADMISTRADORA



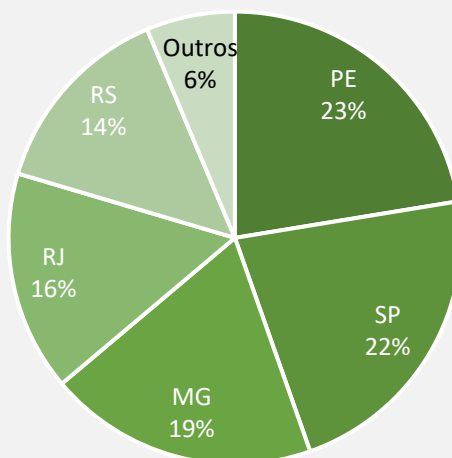
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM LOGÍSTICOS

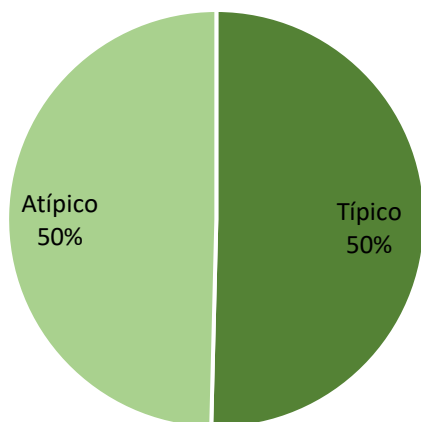
Com o aumento das vendas do *e-commerce*, o setor logístico foi beneficiado, devido a demanda por galpões aumentar, principalmente pelas grandes varejistas. Acreditamos que o setor ainda irá performar bem ao longo de 2021, dado que a vacância tem caído principalmente em regiões próximas às grandes metrópoles. Nossa alocação tem priorizado ativos com padrão construtivos 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	9,6%
PLOG11	Plural Logística	10,0%
SDIL11	SDI Logística	8,2%
VILG11	Vinci Logística	6,5%
XPLG11	XP LOG	7,0%

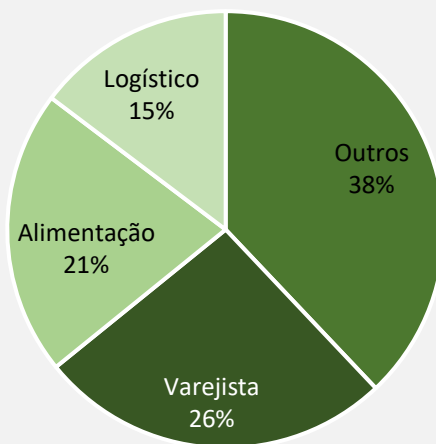
ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



ALOCAÇÃO POR INQUILINO



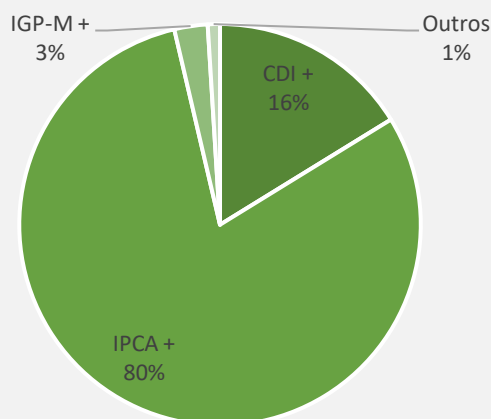
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM PAPEL

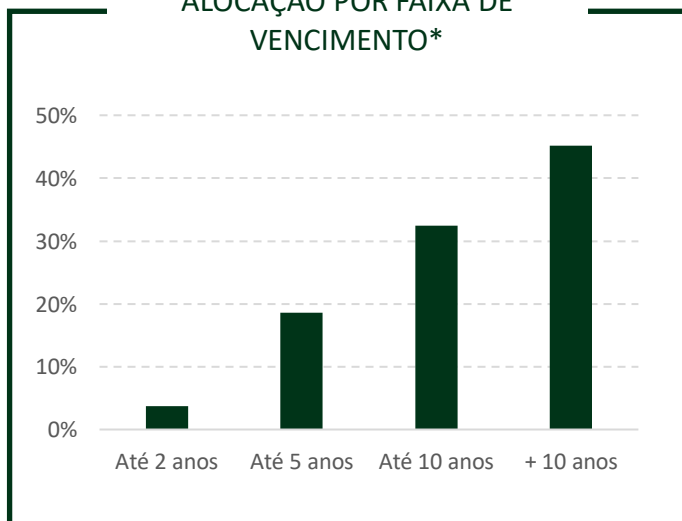
Historicamente os fundos de papel (FIIs de CRIs), trazem uma proteção ao portfólio dado a menor volatilidade dessa classe de ativo. Ao longo de 2020 e 2021 vemos fundos com CRIs atrelados à inflação distribuírem um dividendo acima da média do IFIX, dado o maior IPCA e principalmente maior IGP-M no período. 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	14,1%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	12,7%
VRTA11	Fator Verità	12,0%
MXRF11	Maxi Renda	8,5%

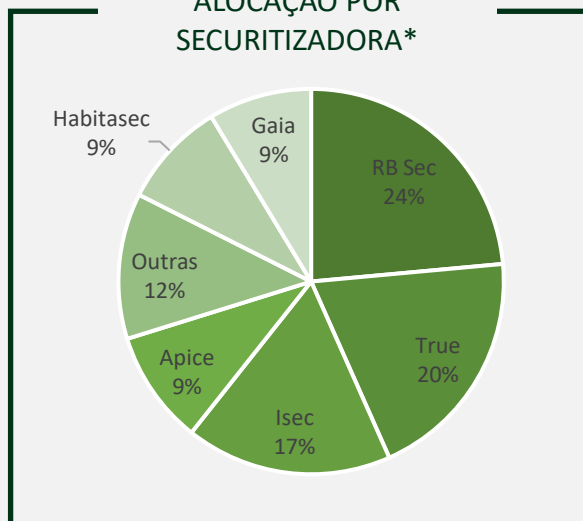
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR*



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
4	Ativo 4	Confidencial	Confidencial	NA	Loteamento	IPCA	9,00%	Não	10.000.000
5	Ativo 5	NA	Confidencial	NA	Incorp. Vert.	IPCA	9,50%	Não	15.000.000

* 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 FIIs 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

13/07/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=193301>

12/07/2021 Oferta Pública de Distribuição de Cotas:

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

05/07/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=191013>

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