



Quatá Imob
Recebíveis Imobiliários
QIRI11

RELATÓRIO MENSAL
AGOSTO | 2021

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Quatá Imob Recebíveis Imobiliários – FII é a aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), além da aquisição de cotas de FIIs, objetivando, fundamentalmente a obtenção de renda, advinda dos rendimentos dos CRIs e FIIs adquiridos, bem como ganho de capital com a negociação dos seus ativos.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Código de Negociação: QIRI11

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 IPCA + 7,00% a.a.

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido¹: R\$ 13.711.414,87

Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 91,41

Valor de Mercado da Cota¹: R\$ 102,17

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

Dividend Yield (% a.a.): 6,65% a.a.

Quantidade de Cotistas¹: 158

(1) Data-base 31/08/2021

2ª Emissão de Cotas

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 QIRI em conjunto com o Administrador do Fundo, aprovou em Assembleia no dia 23/08/2021 as alterações constantes na ordem do dia, para alteração principalmente da política de investimentos do fundo, passando o fundo a ser um Fundo de CRI com benchmark a IPCA + 7,00% - ainda que possa ter em seus investimentos até 49% do PL do fundo em FIs.

O cenário de mercado tem impossibilitado fazer negociações dos FIs da carteira do QIRI11 – dado que os “preços médios” estão acima do preço de mercado. Conforme explicado no bloco “Investimentos” logo abaixo.

Ainda no mês de Agosto a nossa área de dados gerou mais de 30.000 simulações de back-test, avaliou os dados e aprovou em comitê o piloto de nossa estratégia Quant-Qual para negociação de FIs. Iniciaremos com um percentual pequeno do fundo (com 0,70% do PL do QIRI11), aumentando gradualmente conforme consistência dos resultados. Nossa meta de TIR para esta estratégia é de 20% a.a.

Alocação em CRIs: a partir do mês de setembro iniciaremos as alocações em CRIs, conforme for possível ir vendendo os FIs.

No mês de setembro lançaremos o Monitor de CRI, um documento que irá conter as informações das alterações da Base de CRIs do mercado. Este será um documento público e de acesso a todos do mercado. Nossa tese se confirmando: sermos a família de fundos mais transparentes do mercado.

Um abraço,

Quatá Investimentos

Quatá Imob

INVESTIMENTOS

No mês de agosto não realizamos movimentações nas cotas de FIs de nossa carteira. Devido ao contexto do mercado, analisamos que não seria estratégico fazermos movimentações. Segundo o relatório Focus do Banco Central, a expectativa do mercado para a Selic é de 8,00%, mesmo valor que a expectativa para o IPCA. Somando a isso com o cenário político e fiscal conturbado, o mercado de FIs vem sofrendo queda, no mês de agosto sendo de -2,63%. Além disso dispúnhamos de pouco caixa, 0,2% da carteira. Assim, com um cenário desfavorável para fazer caixa com venda de ativos, mais pouco caixa, não realizamos movimentações.

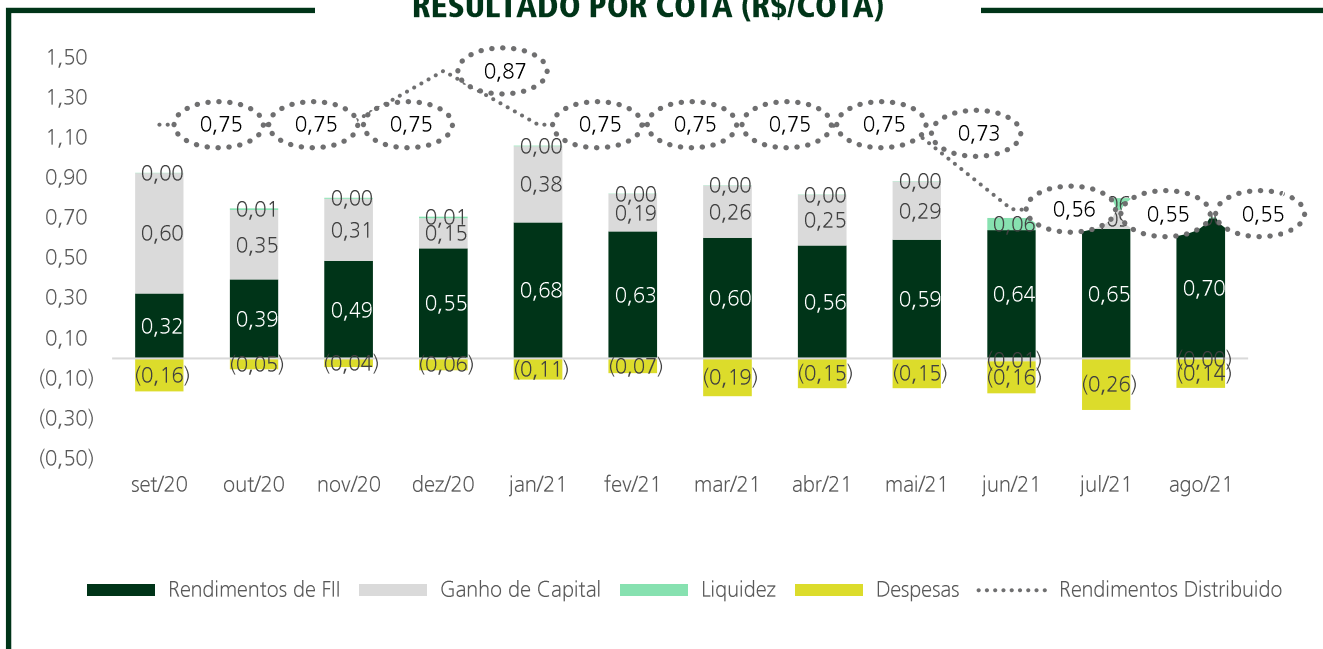
No entanto para o mês de setembro iremos fazer mais movimentações com a carteira e no próximo relatório traremos novidades.



RESULTADOS

Fluxo de Caixa	jun/21	jul/21	ago/21	2021	Início*
Rendimentos de FII	96.140,43	96.986,63	104.872,31	758.875,09	1.120.204,47
Ganho de Capital	26,09	20.097,09	-	281.554,70	623.547,77
Liquidez	8.889,35	9.045,69	711,59	19.891,05	41.743,18
Total Receitas	105.055,87	126.129,41	105.583,90	1.060.320,84	1.785.495,42
(-) Despesas	(23.923,43)	(38.468,61)	(21.745,25)	(183.620,88)	(260.343,86)
(-) IR	(1.998,12)	(6.058,24)	(160,64)	(64.740,78)	(132.721,11)
Total Despesas	(25.921,55)	(44.526,85)	(21.905,89)	(248.361,66)	(393.064,97)
Resultado	79.134,32	81.602,56	83.678,01	811.959,18	2.178.560,39
Resultado/Cota	0,53	0,54	0,56	5,41	14,52

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)

 No mês de agosto distribuímos **R\$ 0,55/cota**.

O retorno do investimento desde o início do QIR11, considerando o valor de mercado do Fundo hoje em adição ao dividendos distribuídos, equivale a **11,43%**, o que corresponde a um retorno **+12,36% acima do IFIX**.



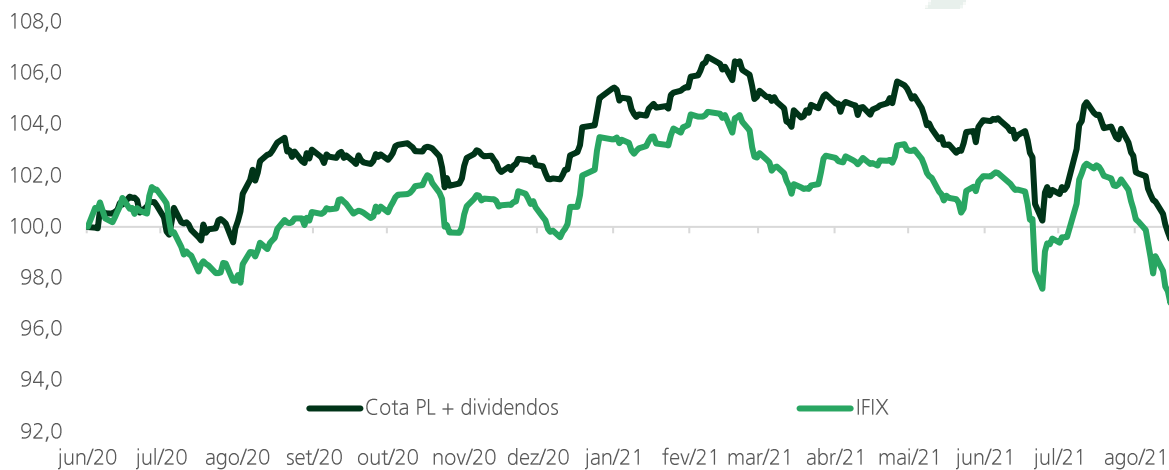
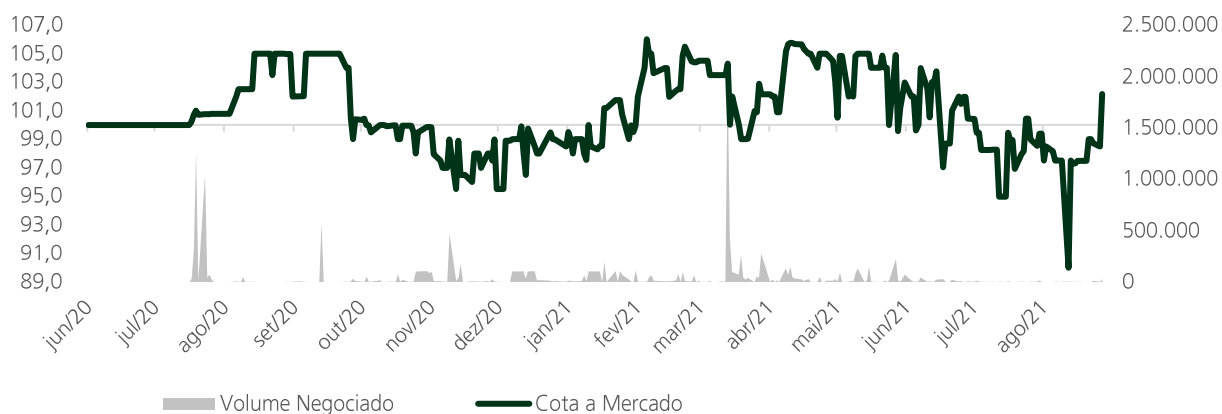
DESEMPENHO
PATRIMÔNIO LÍQUIDO E IFIX


Gráfico	jul/21	ago/21	Início
Cota PL Início Período	R\$ 93,39	R\$ 95,11	R\$ 100,00
Cota PL Final Período	R\$ 95,11	R\$ 91,41	R\$ 91,41
Rendimento (R\$/cota)	0,55	0,55	9,26
Dividend Yield (% a.a.)	6,88%	6,65%	7,57%
Retorno Total Bruto	2,24%	-3,04%	0,67%
IFIX	2,51%	-2,63%	-0,83%
(+/-) Benchmark	-0,27%	-0,42%	1,51%

COTA MERCADO E LIQUIDEZ

Cota Fechamento do Mês

R\$ 102,17

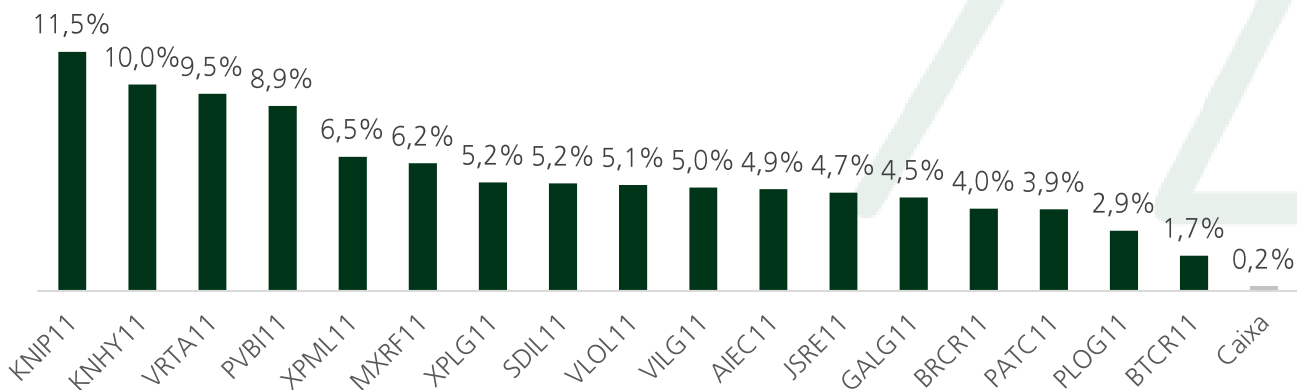
Liquidez Média Diária do Mês

R\$ 4.358,66



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

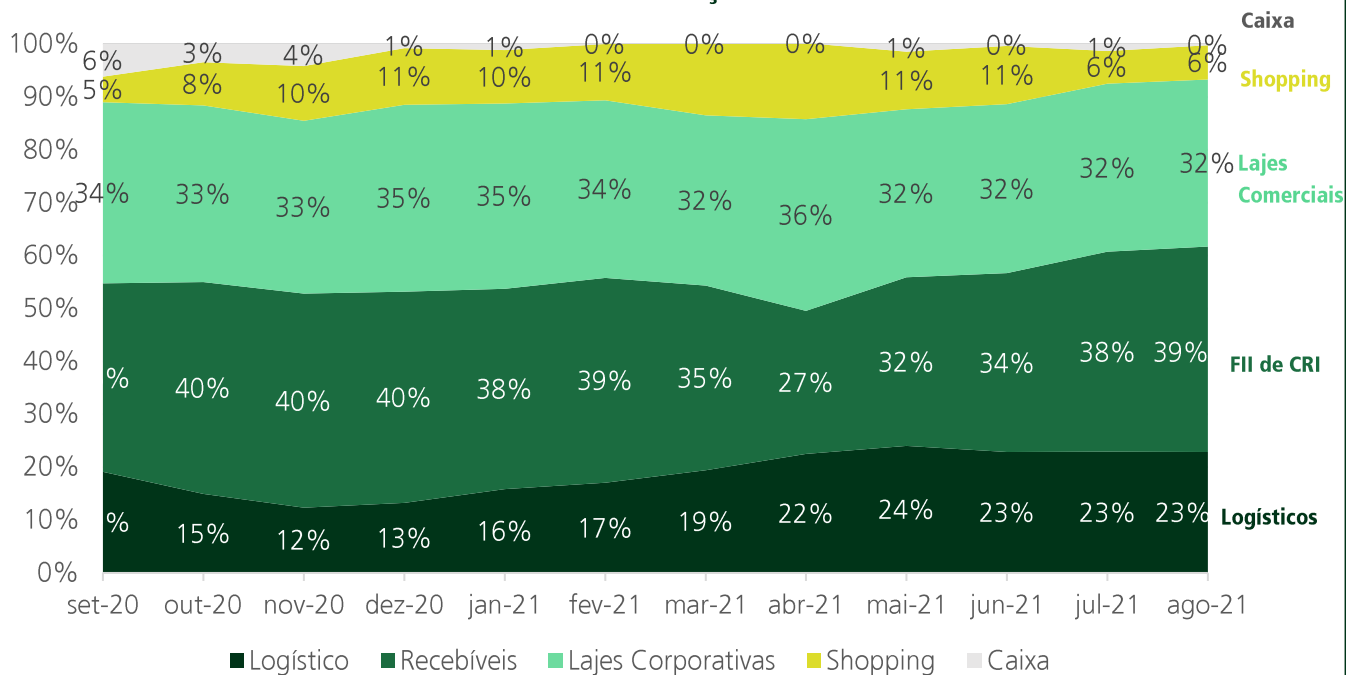
ALOCÇÃO POR FUNDO



Data-base 31/08/2021

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

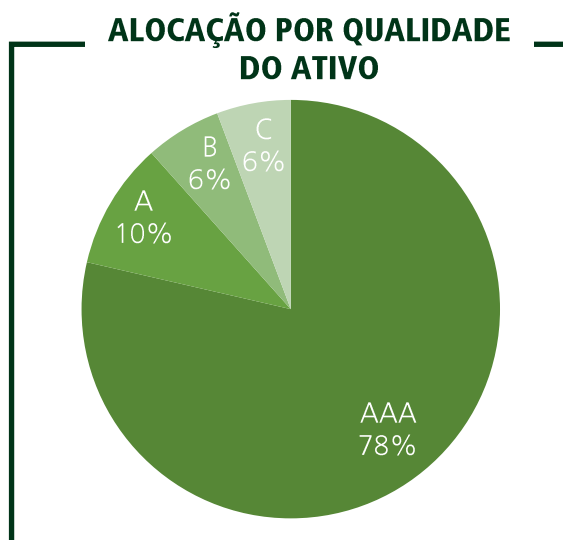


ALOCAÇÃO EM LAJES CORPORATIVAS

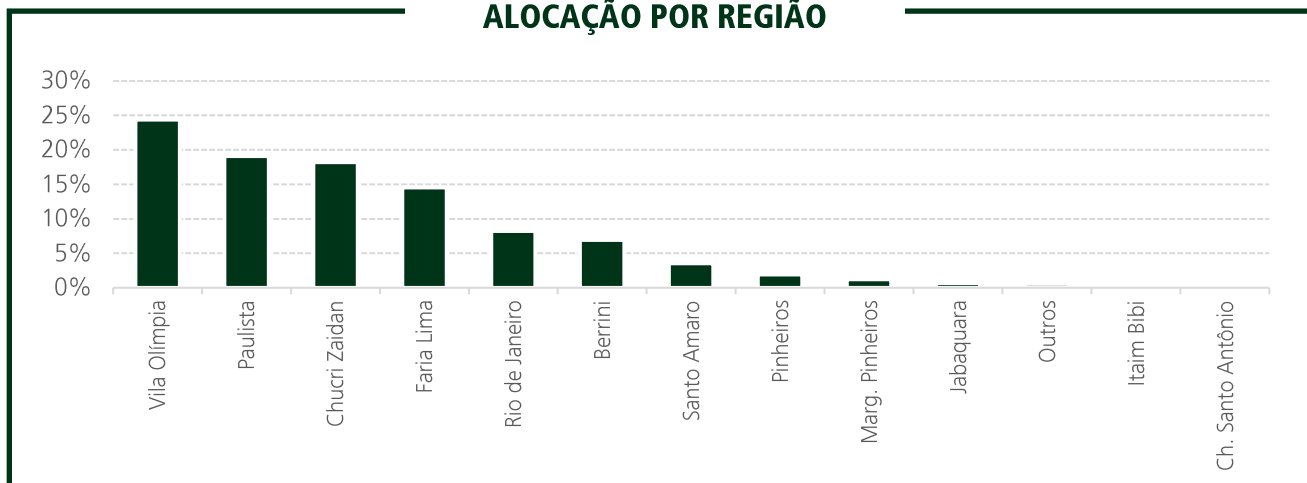
Sabemos que o ciclo imobiliário passa por fases de expansão e retração, muito ligados ao ciclo econômico do país. Assim gostamos sempre de investir em edifícios corporativos de alta qualidade (triplo A) e localizados em regiões consolidadas ou com potencial de consolidação, como Chucrì Zaidan, av. Paulista, 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	7,2%
VL0L11	Vila Olímpia Corporate	5,4%



ALOCAÇÃO POR REGIÃO



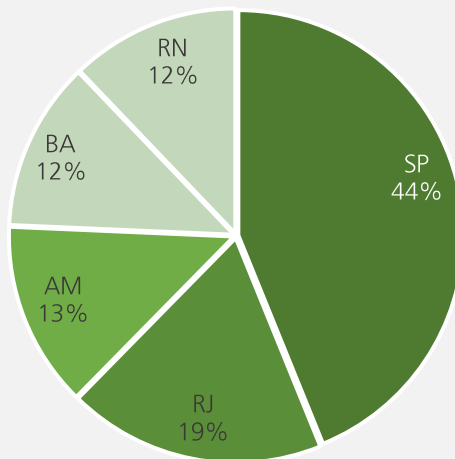
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM SHOPPING

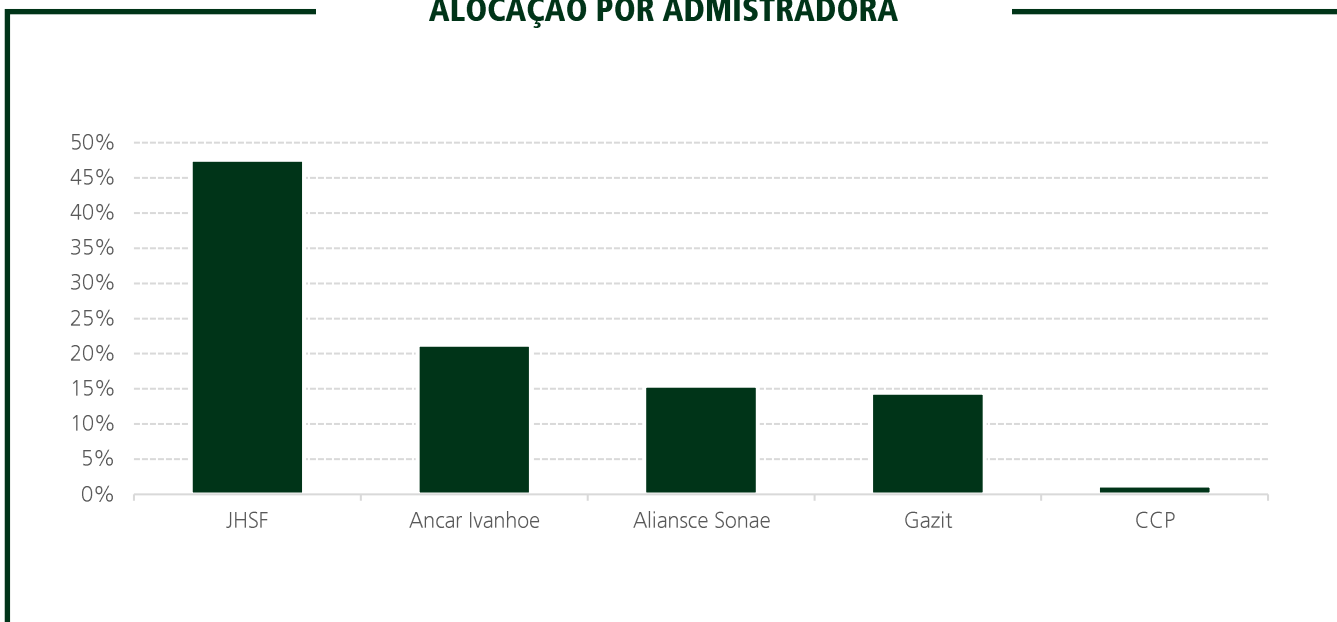
O setor de shopping foi um dos que mais sofreram na pandemia. Com as restrições de circulação os shoppings estiveram fechados em boa parte do tempo, tanto em 2020 quanto em 2021, fazendo com que os resultados desses ativos ainda sejam imprevisíveis nesse momento. Por isso a equipe de gestão procura investir 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.)
XPML11	XP Malls	7,3%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR ADMISTRADORA



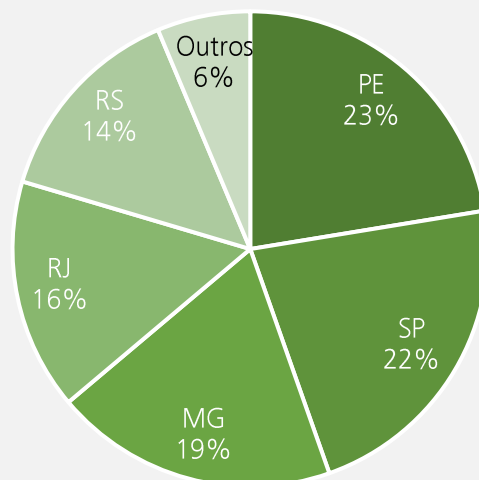
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM LOGÍSTICOS

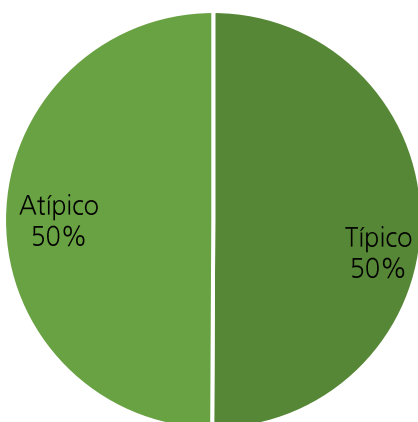
Com o aumento das vendas do *e-commerce*, o setor logístico foi beneficiado, devido a demanda por galpões aumentar, principalmente pelas grandes varejistas. Acreditamos que o setor ainda irá performar bem ao longo de 2021, dado que a vacância tem caído principalmente em regiões próximas às grandes metrópoles. 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	10,3%
SDIL11	SDI Logística	8,2%
VILG11	Vinci Logística	6,7%
XPLG11	XP LOG	7,0%

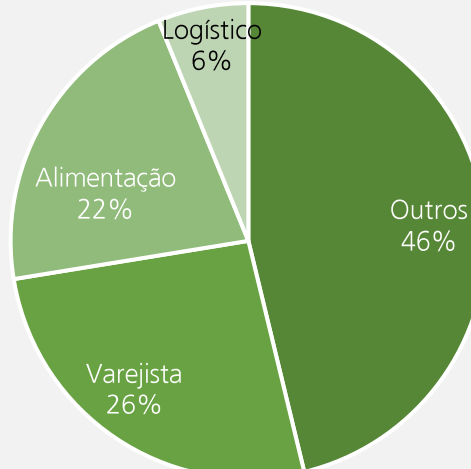
ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



ALOCAÇÃO POR INQUILINO



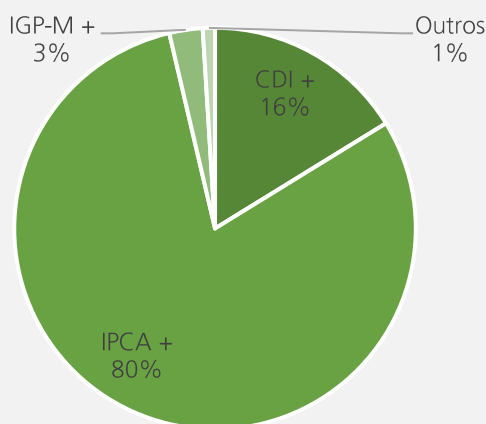
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM PAPEL

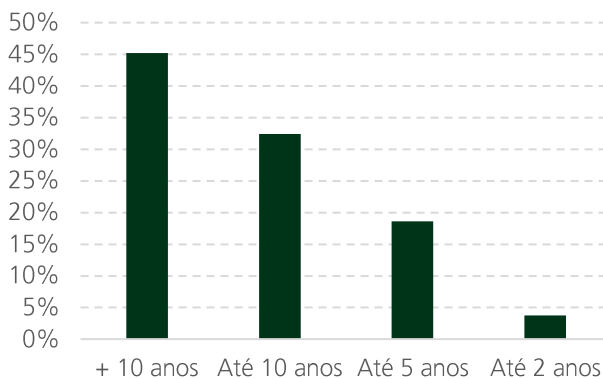
Historicamente os fundos de papel (FIs de CRIs), trazem uma proteção ao portfólio dado a menor volatilidade dessa classe de ativo. Ao longo de 2020 e 2021 vemos fundos com CRIs atrelados à inflação distribuírem um dividendo acima da média do IFIX, dado o maior IPCA e principalmente maior IGP-M no período. 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	15,5%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	13,9%
VRTA11	Fator Verità	11,4%
MXRF11	Maxi Renda	9,8%
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imob.	10,0%

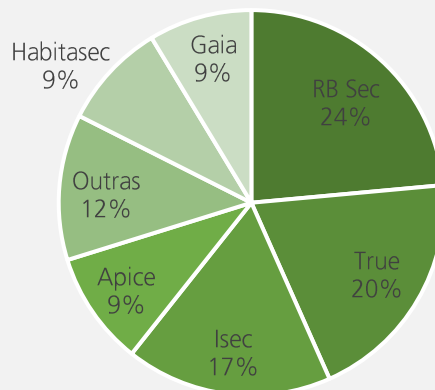
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR*



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	6.000.000
3	Ativo 3	NA	RB Sec	NA	Construção civil	INCC	8,50%	Sim	6.000.000
4	Ativo 4	Confidencial	Confidencial	NA	Loteamento	IPCA	9,00%	Não	6.000.000
5	Ativo 5	NA	Confidencial	NA	Incorp. Vert.	IPCA	9,50%	Não	6.000.000

* 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

25/08/2021 Assembleia – Ata da Assembleia:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=209078>

24/08/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=208747>

23/08/2021 Regulamento:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=208645>

06/08/2021 Assembleia – Edital de Convocação:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=201081>

06/08/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=201088>

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

Recebíveis Imobiliários

QIRI11

Quatá Gestão de Recursos Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2391 – 12º andar

Tel.: (11) 3136-1196

qiri11@quataimob.com.br

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

www.quatainvestimentos.com.br