

**FATO RELEVANTE**

**QUATÁ IMOB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 34.736.432/0001-87

TICKER: QIRI11

**Tema: Respostas às Perguntas do Questionário Para Analisar FII de CRI, do livro “Guia Definitivo Para Analisar FII de CRI”**

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ( “CVM” ) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ( “Administradora” ) do QUATÁ IMOB FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.736.432/0001-87, vem, informar aos cotistas e ao mercado em geral, que:

- a) a QUATÁ IMOB CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, Consultora Imobiliária do QIRI11, apresenta a seguir respostas para as perguntas que podem ser direcionadas a gestores de fundos de investimento imobiliário do “Questionário para Analisar seu FII de CRI” . Questionário esse presente no Anexo do livro “Guia Definitivo Para Entender FII de CRI” , do autor Felipe Ribeiro, gestor do fundo QIRI11.

**Questionário FII de CRI**

**2 - O que é um CRI**

- 1) **O gestor acompanha o mercado secundário dos CRI que investe?**  
A Quatá não só acompanha o mercado secundário de CRI, como desenvolve um relatório disponível para o mercado com as informações de mercado primário e secundário de CRIs. Link: <https://quataimob.com.br/monitor-cri/>
- 2) **O gestor consegue saber a quais taxas estão sendo negociados no secundário os CRI que investe?**  
Sim. Para todos nossos CRI temos planilhas para acompanharmos as taxas (além do preço de negociação). Faz parte do processo de compra do CRI elaborar a planilha.
- 3) **Os CRI foram comprados na taxa de emissão?**  
CRI Minas Brisa - Sim
- 4) **Existe a possibilidade de pré-pagamento pelo devedor?**  
CRI Minas Brisa – Sim
- 5) **Se há, qual é a multa de pré-pagamento?**  
CRI Minas Brisa – Até o 24º Mês – 2,0%; Do 25º ao 36º mês – 1,5% e a partir do 37º mês 1,0%.
- 6) **O Gestor teve acesso ao *legal opinion* do assessor legal da oferta antes da aquisição do CRI?**  
CRI Minas Brisa – Sim
- 7) **O Gestor tem acesso à quantidade de CRIs que foram já integralizados pela emissora (securitizadora)?**  
CRI Minas Brisa – Sim

**3 - E o Lastro? O que é isso?**

**3.1 - Multipropriedade**

- 8) **O gestor acompanha mensalmente as vendas líquidas, (distrato e total de vendas) destes CRI?**  
CRI Minas Brisa - Sim

- 9) **Como está o fluxo de pessoas destes empreendimentos?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 10) **Quais são as garantias que este CRI possui que não estão ligadas ao empreendimento em si?**  
CRI Minas Brisa – AF do Imóvel (empreendimento em si) + AF de 100% das Quotas da SPE, CF dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do Imóvel, Aval da Minas Brisa e dos sócios, Fundo de Reserva no valor de 100% da maior parcela vincenda (avaliação olhando para os últimos 12 meses), Fundo de Obra no valor equivalente aos gastos a incorrer, Fundo de Despesas no valor de R\$ 35.000,00
- 11) **As razões de garantia caso descumpridas mudam a cascata de pagamentos entre as séries subordinadas e sênior?**  
CRI Minas Brisa – Não há série sênior/subordinada e, portanto, não há cascata de pagamentos sequencial ou pro-rata.
- 12) **Os sócios da gestora ou o próprio FII possui posição societária em alguma empresa de Multipropriedade que o FII ou a gestora esteja financiando através de CRIs?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 13) **Se sim: como é feito para mitigar possíveis conflitos de interesse?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 14) **A gestora do FII de CRI possui alguma relação societária com a securitizadora que está emitindo aquele CRI?**  
A Gestora e a Consultora Imobiliária não possuem relação societária com nenhuma Securitizadora.
- 15) **Se sim: como é feito para mitigar os possíveis conflitos de interesse?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável

### 3.2 - Home Equity

- 16) **O originador/cedente dos recebíveis tem alguma relação societária com o gestor do FII de CRI que está comprando aquele CRI?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 17) **Se sim: como é feito para mitigar os possíveis conflitos de interesse?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 18) **O FII de CRI possui alguma relação societária com a securitizadora que está emitindo aquele CRI?**  
Já respondido na pergunta 14
- 19) **Se sim: como é feito para mitigar os possíveis conflitos de interesse?**  
Já respondido na pergunta 14
- 20) **Existe distribuição geográfica adequada neste CRI?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 21) **Como está a execução das garantias deste CRI? (caso haja)**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável

### 3.3 - Residencial

- 22) **O originador/cedente dos recebíveis tem alguma relação societária com o gestor do FII de CRI que está comprando aquele CRI?**  
CRI Minas Brisa – O Originador/Cedente não possui relação societária com a Gestora e tampouco com a Consultora Imobiliária
- 23) **Se sim: como é feito para mitigar os possíveis conflitos de interesse?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 24) **O FII de CRI possui alguma relação societária com a securitizadora que está emitindo aquele CRI?**  
Já respondido na resposta 14
- 25) **Se sim: como é feito para mitigar os possíveis conflitos de interesse?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 26) **Existe distribuição geográfica adequada neste CRI?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável
- 27) **Como está a execução das garantias deste CRI?**  
CRI Minas Brisa – Não aplicável

### 3.4 - CCB, Debêntures ou Notas Comerciais – Crédito corporativo

- 28) **O Gestor consegue fazer o acompanhamento de todos os CRI (inclusive a análise do balanço das empresas devedoras) ao menos uma vez a cada 12 meses?**  
CRI Minas Brisa – Data do último comitê: 15/09/2021 | Data do próximo comitê: 15/03/2022
- 29) **O Gestor disponibiliza de equipe para fazer o acompanhamento de todos os riscos corporativos que possui CRI?**  
Sim

30) **Existem covenants de balanço nestes CRIs?**

CRI Minas Brisa – Não

31) **O balanço do devedor é auditado?**

CRI Minas Brisa – Não

32) **Se sim, por qual companhia?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

**3.5 - Locação**

33) **O contrato é realmente atípico?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

34) **O contrato é entre empresas de grupos econômicos diferentes?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

35) **Caso seja típico o contrato, existe uma possibilidade rápida de locação novamente aquele imóvel?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

36) **Caso seja típico o contrato, o contrato-tampão que existe é atípico?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

37) **O imóvel possui seguro?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

38) **Se sim, o seguro está nominal ao patrimônio separado do CRI na securitizadora?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

39) **Se sim, as Cláusulas de obrigação do Locatário são adequadas?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

40) **Se sim, as Cláusulas de obrigação do Locador são adequadas?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

41) **Em caso de contaminação ou outro problema ambiental o seguro ainda funciona?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

42) **O risco ambiental está devidamente mitigado?**

CRI Minas Brisa – Não aplicável

**4 - Características Específicas de um FII de CRI**

43) **No RG consta de maneira fácil qual o P/VP?**

Sim

44) **No RG consta de maneira clara qual modelo o FII usa de distribuição da inflação (caixa ou contábil)?**

Sim. Regime caixa. Consta na primeira página do RG do QIRI11.

**5 - Quatro mundos do FII de CRI**

45) **A gestora possui alguém com conhecimento profundo em crédito?**

Sim. Temos uma grande equipe dedicada ao tema, liderada pelo Sr. Carlos Bicudo.

46) **A gestora possui alguém com conhecimento profundo no mercado imobiliário?**

Sim. Tanto a equipe da Gestora liderada pela Sra. Beatriz Degani, quanto a equipe da Consultora, liderada pelo Sr Felipe Ribeiro.

47) **A gestora possui alguém com conhecimento profundo em fundos de investimento?**

Sim. A cada possui mais de 10 anos de gestão de fundos de investimento.

48) **A gestora possui alguém com conhecimento profundo em securitização?**

Sim. O Sr. Felipe Ribeiro trabalhou na área de gestão e de relação com investidores da Gaia Securitizadora e também foi Head de estruturação da RB Securitizadora (atual Opea Capital). O Sr. Danilo Jorge e a Sra. Beatriz Degani fazem a gestão do FIDCs da Gestora há mais de 10 anos. FIDC é um outro tipo de instrumento de Securitização.

**5.3 - Riscos do “Mundo” de Crédito**

49) **Através do Relatório Gerencial do FII de CRI eu consigo identificar que há um acompanhamento sendo feito com os CRIs de sua carteira?**

CRI Minas Brisa – Temos uma “Lâmina QIRI de Acompanhamento de CRIs” para cada um dos CRI.

50) **Através do Relatório Gerencial do FII de CRI eu consigo identificar qual foi a última vez que o CRI foi analisado em comitê?**

CRI Minas Brisa – Sim. Dentro da Lâmina QIRI de Acompanhamento de CRIs está esta informação.

## 6 – Acompanhamento

- 51) **Como funciona o Comitê de Investimento da Gestora?**  
Toda segunda feira temos o nosso comitê de investimentos, que é composto pelo Head Comercial (Carlos Alfredo), CEO da Quatá (Beatriz Degani), COO da Quatá (Danilo Jorge), Head da Quatá Imob (Felipe Ribeiro), Head de Crédito (Carlos Bicudo) e nosso conselheiro Gustavo Lanhoso. As operações são propostas ao comitê e escrutinadas. A votação tem que ser unanime para o ativo ser aprovado.
- 52) **Quais são os participantes deste comitê?**  
Respondido na 51.
- 53) **Como é o modelo de rating interno para CRI da gestora?**  
Nosso modelo de Rating contempla 8 tipos de análises que cada uma tem sua nota. As notas somadas e com cada um dos seus pesos dão a nota de cada um dos CRI.
- 54) **Qual a pior nota do rating interno de um CRI que vocês possuem?**  
Hoje possuímos somente um CRI com nota AA-.
- 55) **Este modelo de rating interno tem um equivalente com a periodicidade de reanálise dos CRI?**  
Sim.
- 56) **A gestora tem todos os fluxos de todos os CRI?**  
Sim.
- 57) **A gestora sabe “com algum grau de precisão” quanto entrará de amortização e juros nos próximos meses?**  
Sim.
- 58) **A gestora possui sistemas (próprios ou de terceiros) para o acompanhamento dos CRI?**  
Sim. Possui sistema próprio.
- 59) **A gestora acompanha o mercado primário e secundário de CRI?**  
Sim, conforme pergunta 1.
- 60) **Consegue identificar os preços (e taxas) de negociação dos CRI que possui em carteira?**  
Sim, conforme pergunta 2.
- 61) **Como a gestora evita possíveis conflitos de interesse (tanto nas estruturas, quanto com terceiros)?**  
A gestora não faz operações com empresas do próprio controle acionário. Quanto a terceiros, fazemos a análise da estrutura e se houver algum risco “importante” de conflito de interesse.
- 62) **Com que frequência a gestora recebe informações dos CRI? Como é o canal de comunicação com as securitizadoras?**  
Mensalmente. Além de ter feito Due Dilligence na securitizadoras que investimos os CRI, temos contato semanal com as securitizadoras.
- 63) **Algum sócio da Gestora possui participação em alguma securitizadora da qual adquire os CRI?**  
Não.
- 64) **Se sim a gestora possui algum tipo de controle para evitar / diminuir o conflito de interesse?**  
Não aplicável.

## 7 - Equipe de Gestão

- 65) **Quem são as pessoas que fazem a gestão?**  
Quatá Investimentos – CEO (Beatriz Degani), COO (Danilo Jorge), Head Crédito (Carlos Bicudo), RI (Nayla Khaznadar) e respectivas equipes.  
Quatá Imob – Felipe Ribeiro, João Rafael e Thales Vianna.
- 66) **Quantas pessoas são?**  
3 pessoas 100% dedicadas e 15 pessoas dedicadas partial time.
- 67) **Quão transparente é o relatório gerencial do FII?**  
Buscamos ter a gestão mais transparente o possível (dar todas as informações que temos). Caso tenha alguma informação que deseja ver e não consiga... por favor nos envie em [ri@quataimob.com.br](mailto:ri@quataimob.com.br)
- 68) **O Gestor participa de Lives/Podcasts/Entrevistas?**  
Sim.
- 69) **O Gestor se preocupa em ter um Relatório Gerencial cada vez melhor para os cotistas?**  
Sim. Por favor nos envie melhorias para [ri@quataimob.com.br](mailto:ri@quataimob.com.br)
- 70) **O Gestor conversa com o cotista através do Relatório Gerencial?**  
Sim. Através da “Palavra da Gestão” no RG.

## 8 - Sobre os CRI (individualmente ou em conjunto)

- 71) **O Relatório Gerencial me dá uma visão geral dos CRI que investe?**  
Não. O relatório gerencial não dá, mas a Lâmina QIRI11 sim.
- 72) **Quando um novo CRI é adquirido, existe transparência do que é aquele CRI?**  
Sim. Através da Lâmina QIRI11.
- 73) **Se o CRI tiver garantias elas estão devidamente formalizadas?**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11.
- 74) **Se o CRI tem covenants (gatilhos) eles estão saudáveis?**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11.
- 75) **Qual a defasagem do indexador dos CRIs?**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11.
- 76) **Quais as securitizadoras dos CRIs?**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11.
- 77) **Qual é o Código de Instrumento Financeiro (Cód. IF) de cada um dos CRIs?**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11.
- 78) **Qual é o prazo médio dos CRIs? (individualmente e em conjunto)**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11 e também no Relatório Gerencial.
- 79) **Qual o devedor final do CRI?**  
Esta informação está disponível para cada um dos CRI na Lâmina QIRI11.
- 80) **Existem CRIs que são originados do mesmo Termo de Securitização e possuem o mesmo risco, e possuem mais de 10% do VP do FII?**  
Não.
- 81) **Existem CRIs que possuem como devedora alguma empresa do grupo econômico da Gestora (Asset)?**  
Não.
- 82) **Existe algum CRI que tenha securitizadora que seja do grupo econômico da Gestora (Asset)?**  
Não.
- 83) **Existe algum CRI que tem possua prestador de serviço para a emissão empresa que seja do grupo econômico da Gestora (Asset)?**  
Não.
- 84) **Caso positivo para alguma das três perguntas acima, como é feito para mitigar ou eliminar os possíveis conflitos de interesse?**  
Não aplicável.

#### 9 – A Pizza. Qual sabor senhor?

- 85) **Quantos % de séries Sub ou Mezanino o FII possui?**  
0%.
- 86) **Existe algum CRI na carteira que seja de risco corporativo (concentrado) e que possui série Sub ou Mezanino?**  
Não.
- 87) **Se sim, porque?**  
Não aplicável.
- 88) **O FII de CRI mostra quem é a empresa devedor final de cada um dos CRI?**  
Sim, na lâmina QIRI11.
- 89) **Existe algum CRI que o devedor final seja um outro FII do mesmo grupo econômico?**  
Não.
- 90) **Se sim isto está devidamente demonstrado no RG?**  
Não aplicável.
- 91) **Algum dos CRI possui risco de obras?**  
Sim. O CRI Minas Brisa.
- 92) **Algum dos CRI possui risco de vendas?**  
Sim. O CRI Minas Brisa.
- 93) **Se houver Risco de Obras ou Vendas como eles estão mitigados?**  
CRI Minas Brisa: O risco de vendas é mitigado dado que o CRI com o próprio fluxo atual já se paga. O risco de obras possui um fundo de obras para mitigar.
- 94) **Existe pulverização geográfica do FII?**  
Sim.
- 95) **No Relatório Gerencial mostra-se quais a dispersão Geográfica dos Devedores/Empreendimentos alvo dos CRI?**  
Sim.

- 96) O CRI que possui risco de desenvolvimento (obras) possui Fundo de Obras?  
Sim.
- 97) O CRI que possui risco de desenvolvimento possui um prestador de serviço para acompanhar as obras?  
Sim.
- 98) Para o CRI que possui risco de vendas (CRI de "estoque" ), como é acompanhado este risco?  
Não aplicável.
- 99) Para o CRI que possui risco de vendas, como é acompanhada a valoração do estoque (ou novas vendas)?  
Mês a mês acompanhamos as vendas realizadas.
- 100) O FII mostra qual a dispersão dos riscos dentro de setores?  
Sim.
- 101) Existe algum setor com % muito grande da carteira do FII?  
Sim. Como antes era um FoF FII, ainda temos grande parcela do QIRI11 em FIIs.
- 102) Como está a distribuição entre os CRI? É possível de ver isso no relatório gerencial?  
Sim.
- 103) A equipe do FII consegue rever (ou acompanhar os CRI) com que periodicidade?  
No máximo a cada 12 meses.
- 104) Qual o nível de automação deste acompanhamento?  
Nossa busca e jornada é por ter tudo 100% automatizado. Alguns processos ainda estão em processo de automação. Mas em breve teremos tudo 100% automatizado.

#### 10 – Quais cores você vê?

- 105) O RG mostra o código IF dos CRI?  
Sim.
- 106) Se não, porque não?  
Não aplicável.
- 107) No RG o gestor mostra as garantias que o CRI possui?  
Não, mas na Lâmina QIRI sim.
- 108) No RG o gestor mostra se as garantias estão perfeitamente constituídas (formalizadas)?  
Não, mas na Lâmina QIRI sim.
- 109) No RG o gestor mostra se algum CRI teve assembleia?  
Não, mas na Lâmina QIRI sim.
- 110) Se sim, o gestor mostrou qual era o tema da assembleia, qual o risco (ou benefício) e quais decisões foram tomadas?  
Ainda não tivemos nenhuma assembleia do CRI.

#### 12- A ponte quebrou... é mentira? A securitizadora e seus riscos

- 111) No RG do FII de CRI eu consigo ver o nível de concentração nas securitizadoras?  
Sim.
- 112) O gestor/administrador realiza Due Dilligence nas securitizadoras que possui CRIs?  
Sim.
- 113) O gestor/administrador fez a Due Dilligence nos termos que a ANBIMA instruiu?  
Sim.
- 114) Existe alta concentração em uma ou duas securitizadoras?  
No momento sim.
- 115) Se sim, porquê?  
Só temos um CRI hoje.
- 116) A securitizadora fornece informações dos CRI com tempestividade para o Gestor fazer seus RG?  
Sim.
- 117) A securitizadora fornece informações de maneira pública, para que caso eu (investidor) consiga fazer minhas próprias avaliações dos CRI?  
A securitizadora Ourinvest (CRI Minas Brisa) ainda não possui sistema de informações públicas.
- 118) A securitizadora possui site com a documentação dos CRI que estão no FII de CRI?  
Sim.
- 119) O FII de CRI possui alguma relação societária com a securitizadora que está emitindo aquele CRI?  
Não.
- 120) Se sim: como é feito para mitigar os possíveis conflitos de interesse?

Não aplicável.

**14 – E agora José? Caixa ou Contábil?**

- 121) No RG o FII de CRI mostra se paga seus dividendos via regime contábil ou caixa?  
Sim.
- 122) Existe algum CRI que deu calote dentro do FII?  
Não.
- 123) Se sim, foi feita provisão ou apenas “zeraram” o saldo daquele CRI?  
Não aplicável.
- 124) O FII de CRI possui CRIs que estão com carência de amortização?  
Sim. O CRI Minas Brisa.
- 125) Se sim, isto está demonstrado claramente no RG?  
Não no RG, mas na Lâmina QIRI11 sim.

**17 – Cascata de Pagamentos – pro rata e sequencial**

- 126) O RG mostra quais CRI estão em qual cascata (para os CRI pulverizados)?  
Não aplicável.
- 127) O RG mostra qual o % de amortização está o CRI (perante o preço inicial)?  
Não no RG, mas na Lâmina QIRI11 sim.
- 128) O RG mostra quais são os gatilhos e como eles estão sendo monitorados?  
Não no RG, mas na Lâmina QIRI11 sim.
- 129) O RG mostra se os CRI pulverizados possuem cascata (real diferenciação entre a subordinação das séries)?  
Não aplicável.
- 130) As séries mais arriscadas (Sub e Mezanino) estão ficando com o cedente?  
Não aplicável.
- 131) Se não, por que não?  
Não aplicável.

**18 – O que considerar quando for olhar o LTV?**

- 132) O RG do FII de CRI mostra a informação de LTV dos CRI?  
Não no RG, mas na Lâmina QIRI11 sim.
- 133) Se não, porque?  
Não aplicável.
- 134) Quando o FII de CRI mostra o LTV, qual valor de imóvel está sendo utilizado (venda forçada ou valor de mercado)?  
Informação disponível na Lâmina QIRI11.
- 135) Quem fez a avaliação do imóvel?  
Não aplicável.
- 136) Como fez esta avaliação?  
Não aplicável.
- 137) Quando foi feita a última avaliação?  
Não aplicável.
- 138) Existe algum CRI com LTV acima de 100%?  
Não aplicável.
- 139) Se sim, porquê?  
Não aplicável.

São Paulo, 18 novembro de 2021

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Administradora do  
QUATÁ IMOB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO