

QIRI11

RELATÓRIO GERENCIAL
Novembro/2021

quatá imob



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 de ativos.

Resumo do mês

PL do Fundo: R\$ 12.656.278,01
 Total de Cotas: 150.000
 Valor Patrimonial da Cota: R\$ 84,38
 Valor de Mercado da Cota: R\$ 86,81
 P/VP: 1,03
 Dividendo Novembro/2021: R\$ 0,66
 Dividend Yield (VP): 9,80% a.a.
 Dividend Yield (P): 9,51% a.a.
 Distrib. Rendimentos CRI: Regime Caixa
 Quantidade de Cotistas: 166

Estratégias do Fundo

CRI – Carrego

Compra e carrego dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) até o vencimento. Acompanhamento destes CRI mês a mês e transparência deste acompanhamento para os cotistas do Fundo.

FII – Carrego

Compra e carrego dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) por longo prazo, observando o ganho de capital e dividendos daqueles FII.

FII – Quant

Parcela da carteira com alto giro e operações de curto prazo, baseado nos mais de 30.000 back-tests realizado pela área. (Em conjunto com a estratégia FII – Carrego podem ocupar até 49% do PL).

Informações ao mercado

Monitor de CRI

Acompanhamento Mensal do mercado de CRIs, disponibilizado neste [link](#).

Relatório Permanente

Relatório do Fundo permanente, neste [link](#).

Acompanhe-nos nas Redes Sociais

Instagram [@quataimob](#)

[LinkedIn](#)

Sobre o QIRI11

Início do Fundo: 04/06/2020

Gestora: Quatá Gestão de Recursos Ltda

Administradora: BRL Trust DTVM S.A.

Escriturador: BRL Trust DTVM S.A.

Custodiante: BRL Trust DTVM S.A.

Tx. Administração: 0,90% a.a.

Tx. Performance: 20% o que exceder

IPCA+ 7,00%, conforme regulamento

Tributação:

Para receber nossos relatórios gerenciais diretamente no seu e-mail cadastre-se [aqui](#) no nosso mailing.

Palavra da Gestão

Estimados Cotistas,

Mais um mês seguimos dedicados a fazer com que nossos esforços sejam convertidos em maiores dividendos para vocês, nossos "patrões". No mês de novembro distribuimos R\$0,66/cota, aumento de 20% em relação aos dividendos distribuídos em outubro, R\$0,55/cota.

A estratégia de CRI — Carrego segue sendo formada com ímpeto. Na página 13 está o nosso pipeline e ele está sendo formado de tal maneira que possamos em algum momento em breve fazer uma captação para aumentar o PL do fundo. Já possuímos R\$ 9,0 milhões de CRIs em warehousing e R\$ 16 milhões em CRI sendo estruturados, totalizando R\$ 25 milhões de CRI que poderiam ser adquiridos futuramente - com uma taxa média ponderada de IPCA + 8,80%.

A Quatá Investimentos e a Quatá Imob assumem aqui o compromisso de envidar todos os esforços para fazer sempre captações acima do VP. Em uma possível emissão também assumimos o compromisso de fazer emissões com o menor custo possível para os cotistas — e isso só pode ser feito via uma ICVM 476, onde novos cotistas só poderiam ser investidores qualificados ou profissionais.

Entretanto: caso você já seja cotista (mesmo que com uma cota só) poderia entrar no direito de preferência e também nas sobras. Assim como outros fundos adotaram essa prática com sucesso, nosso objetivo também é andar nesta linha. De tal maneira, que caso você deseje entrar em futuras ofertas ICVM 476 do QIRI11 o ideal seria fazê-lo entrando no fundo, antes de alguma possível emissão. #ParaBomCotistaPingouLetra

A estratégia FII — Carrego continua sofrendo, e continuamos acreditando que até o final do ciclo de alta da Selic este movimento de queda das cotações dos FIIs deverá continuar. E isto, para um cotista que olha para o longo prazo é positivo: comprar ativos de qualidade com desconto. A famosa máxima de comprar na baixa e vender na alta só é possível se você comprar na baixa. E isto é válido para quase todos os FIIs no presente momento.

A estratégia de FII — Quant continua se provando vencedora no volume que estamos trabalhando, e em uma possível futura captação estimamos que trabalhar com 1% do volume negociado na B3 de FIIs (aprox. R\$ 57 bilhões) será o nosso target, em outras palavras, por volta de R\$ 5 milhões.

Somando a possibilidade FII — Quant de R\$ 5 milhões aos R\$ 25 milhões de CRI que poderiam ser adquiridos futuramente, teríamos a possibilidade de uma captação futura de R\$ 30 milhões.

Fechamos o mês com 153,8 mil na estratégia Quant (1,22% do PL do fundo), com uma média diária de 145,2 mil de exposição. A TIR dessa estratégia desde o início de sua operação fechou o mês com o resultado de 92,31%, 141,35% acima da TIR do IFIX no período, que foi de -20,32%. A estratégia se iniciou em 8 de setembro. Com esse resultado, o Quant gerou R\$2.222,18 no mês, adicionando 0,015/cota à distribuição de dividendos, ou seja, 2,24% dos dividendos que serão distribuídos foram gerados com apenas 1,22% do PL.

Quatá Investimentos
 Quatá Imob

ALOCAÇÕES

No mês de novembro realizamos alocações em investimentos apenas na estratégia Quant do fundo:

CRI - Carrego

No mês não realizamos compra de CRI. Concentramos nossos esforços em aumentar nosso pipeline. Buscamos ativos no mercado primário e secundário, trabalhamos na originação de operações e na análise dos ativos para *warehousing*.

FII - Carrego

Quanto a estratégia de FII – carrego no mês também não operamos. Nossa estratégia hoje é diminuir nossa posição nessa estratégia e aumentar nas outras duas estratégias, no entanto, devido ao contexto de mercado, decidimos não operar esse mês, pois poderíamos realizar prejuízos e impactar na distribuição de dividendos. No mês o IFIX teve um desempenho de -3,64%, influenciado principalmente pelas altas recentes e perspectiva de mais aumento da taxa Selic para a próxima reunião do Copom que seria no início de dezembro. No mês a Selic fechou em 7,75% a.a..

FII - Quant

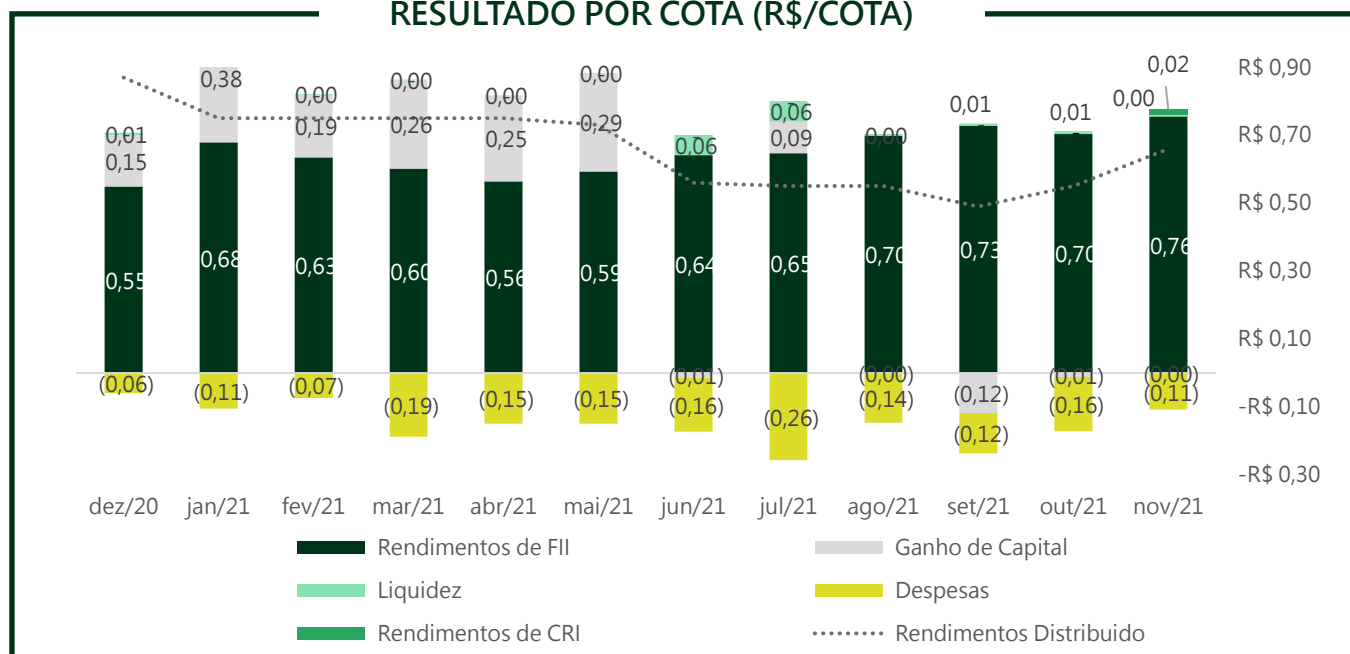
Quanto a estratégia Quant disponibilizamos mais informações a partir da página 11 desse relatório gerencial.

RESULTADOS

Fluxo de Caixa	set/21	out/21	nov/21	2021	Início*
Rendimentos de FII	109.144,27	105.586,05	113.305,52	1.086.910,93	1.448.240,31
Rendimentos de CRI	-	1.777,75	2.544,54	4.322,29	4.322,29
Ganho de Capital	(17.421,90)	(1.469,26)	(298,28)	262.365,26	604.358,33
Liquidez	1.052,51	1.163,15	535,04	22.641,75	44.493,88
Total Receitas	92.774,88	107.057,69	116.086,82	1.376.240,23	2.101.414,81
(-) Despesas	(17.788,21)	(23.954,50)	(15.834,03)	(241.197,62)	(317.920,60)
(-) IR	(237,16)	(276,88)	-	(65.254,82)	(133.235,15)
Total Despesas	(18.025,37)	(24.231,38)	(15.834,03)	(306.452,44)	(451.155,75)
Resultado	74.749,51	82.826,31	100.252,79	1.069.787,79	2.552.570,56
Resultado/Cota	0,50	0,55	0,67	7,13	17,02

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)



No mês de novembro distribuímos R\$ 0,66/cota.

O retorno do investimento desde o início do QIRI11, considerando o valor de mercado do Fundo hoje em adição ao dividendos distribuídos, equivale a -2,23%, o que corresponde a um retorno +5,14% acima do IFIX, que teve um desempenho de -7,01% no período.

DESEMPENHO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E IFIX

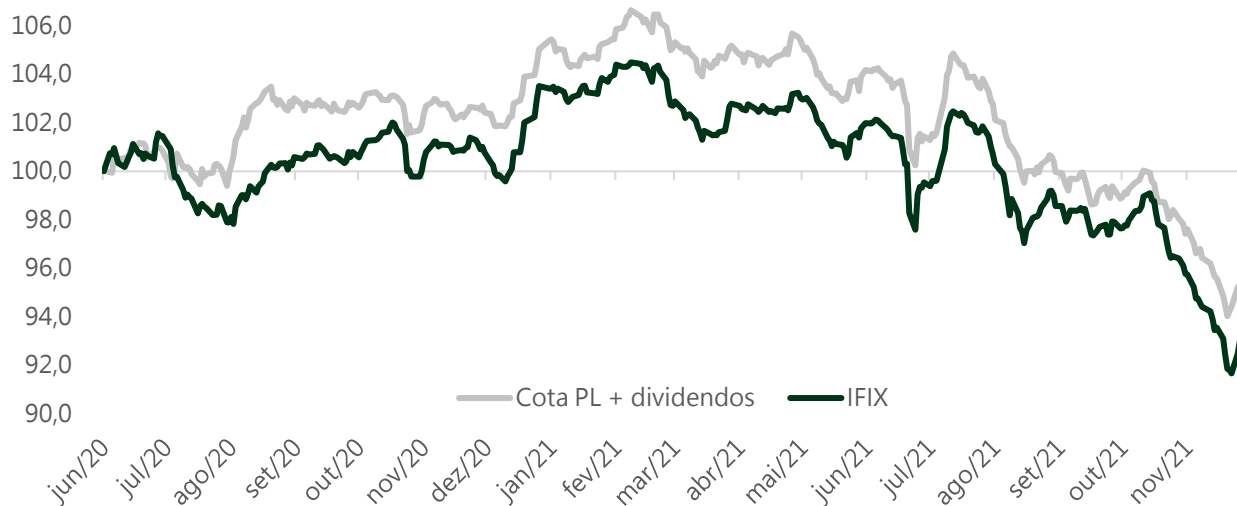
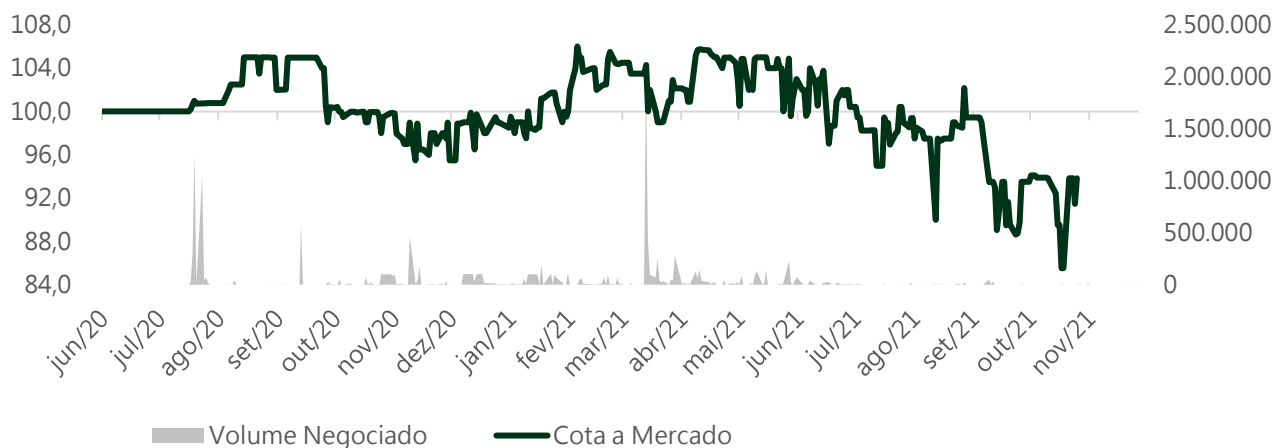


Gráfico	out/21	nov/21	Início
Cota PL Início Período	R\$ 89,64	R\$ 88,10	R\$ 100,00
Cota PL Final Período	R\$ 88,10	R\$ 84,38	R\$ 84,38
Rendimento (R\$/cota)	0,55	0,66	10,96
Dividend Yield (% a.a.)	7,26%	9,51%	8,75%
Retorno Total Bruto	-0,99%	-3,12%	-4,66%
IFIX	-1,47%	-3,64%	-7,01%
(+/-) Benchmark	-0,49%	0,54%	2,53%

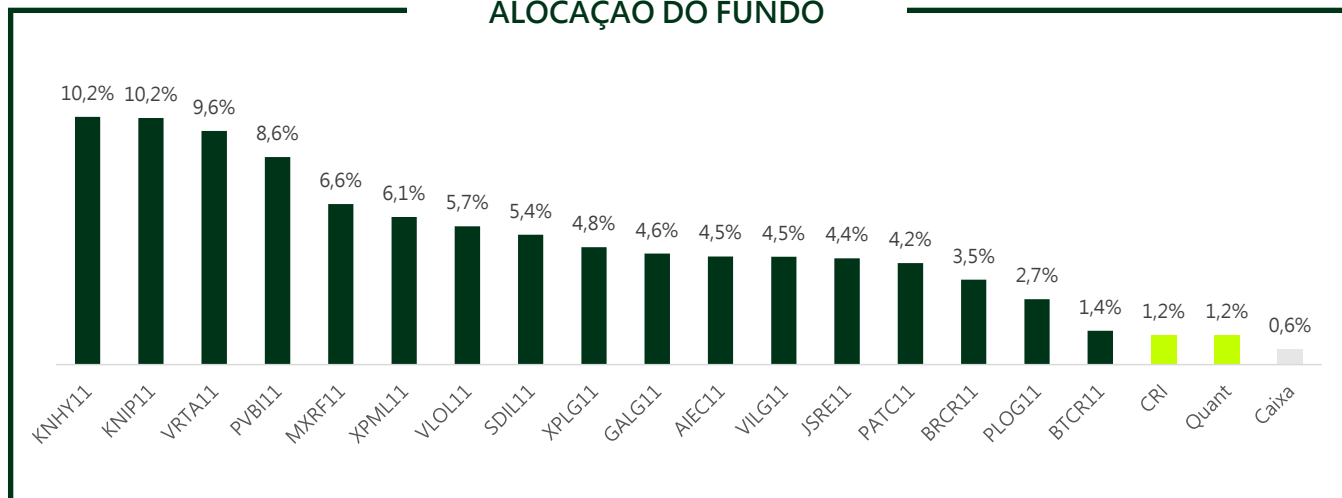
COTA MERCADO E LIQUIDEZ



Cota Fechamento do Mês	Liquidez Média Diária do Mês
R\$ 86,81	R\$ 2.544,12

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

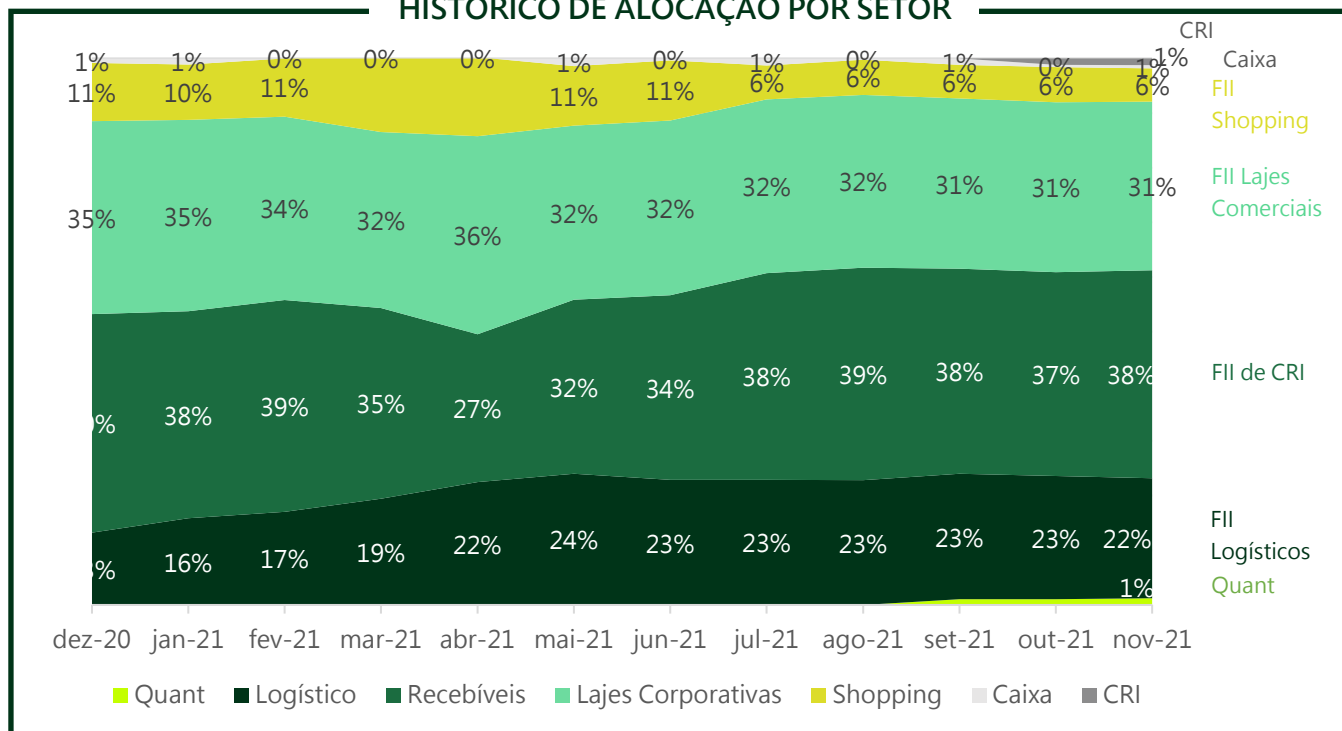
ALOCÇÃO DO FUNDO



Data-base 30/11/2021

A alocação histórica do fundo por setor vêm passando por mudanças ao longo do tempo da gestão ativa do fundo. 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 ALOÇÃO POR SETOR

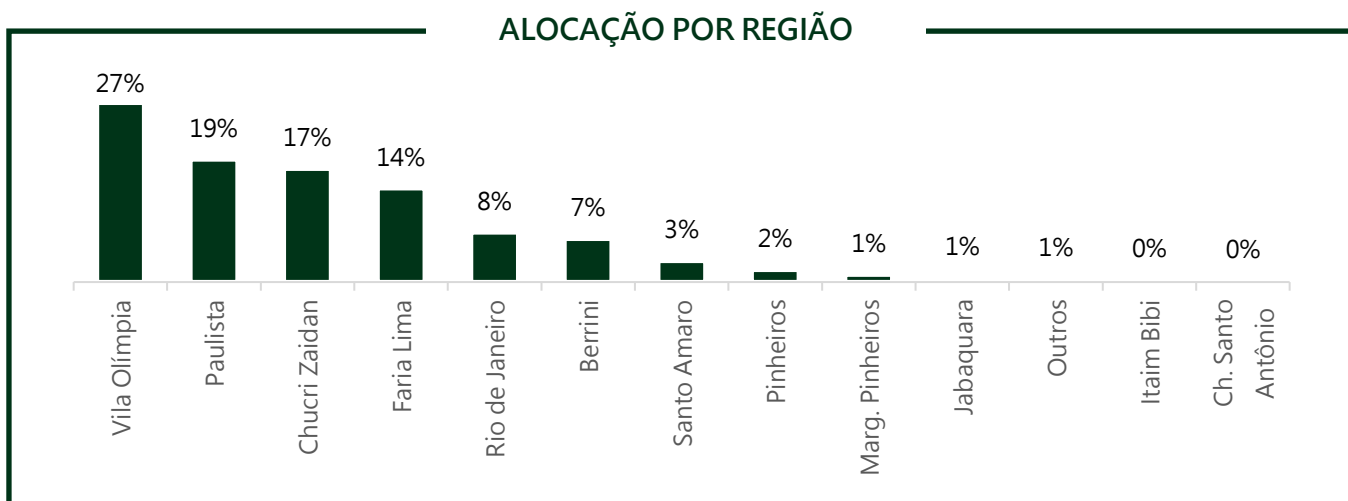
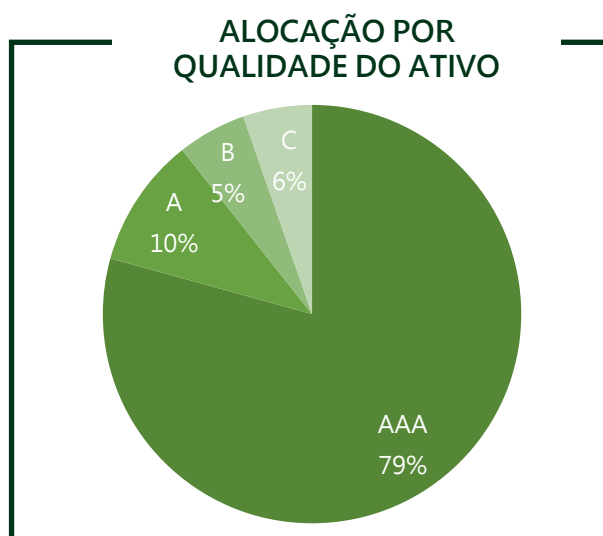


ALOCAÇÃO EM LAJES CORPORATIVAS

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 Chucr 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 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	11,2%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	9,0%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	9,5%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	5,9%
PVBI11	VBI Prime Offices	8,3%
VL0L11	Vila Olímpia Corporate	6,3%



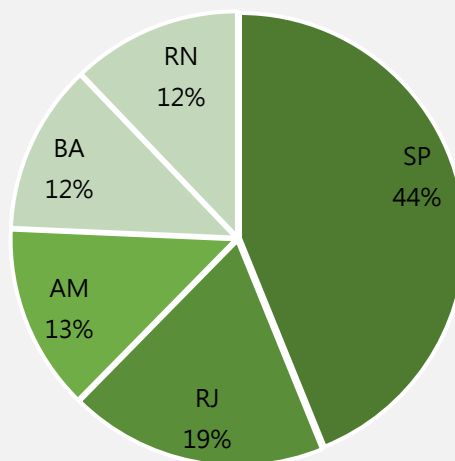
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM SHOPPING

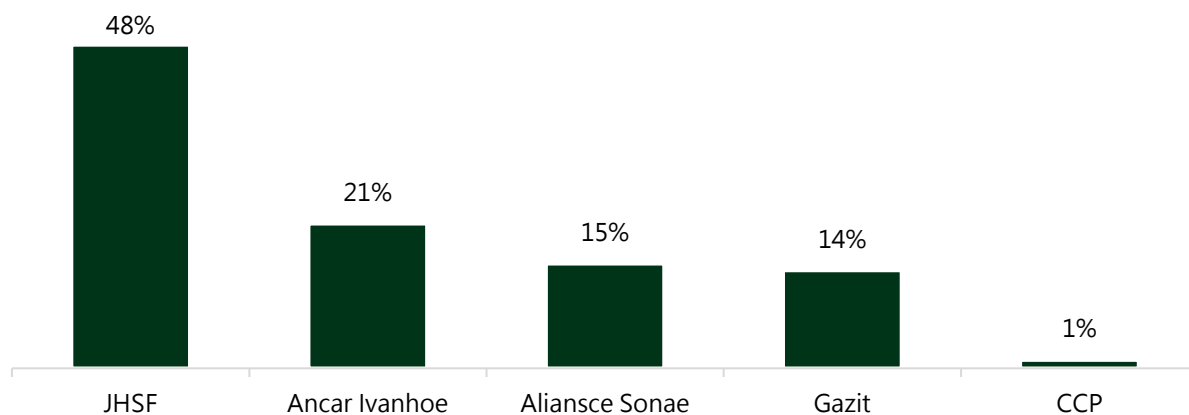
O setor de shopping foi um dos que mais sofreram na pandemia. Com as restrições de circulação os shoppings estiveram fechados em boa parte do tempo, tanto em 2020 quanto em 2021, fazendo com que os resultados desses ativos ainda sejam imprevisíveis nesse momento. Por isso a equipe de gestão procura investir 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	6,9%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR ADMISTRADORA

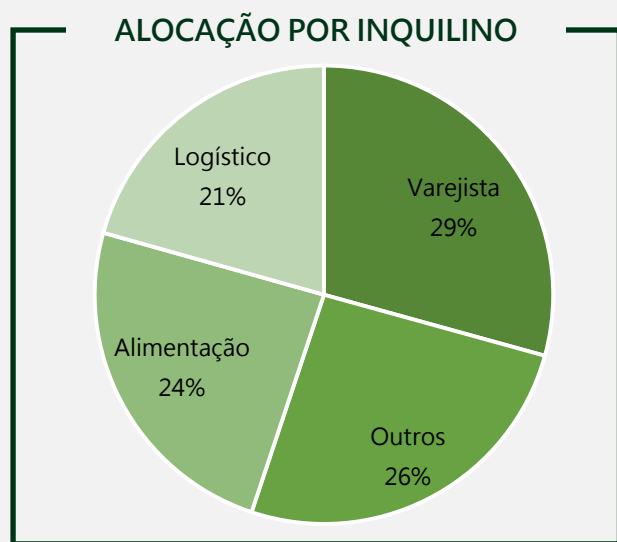
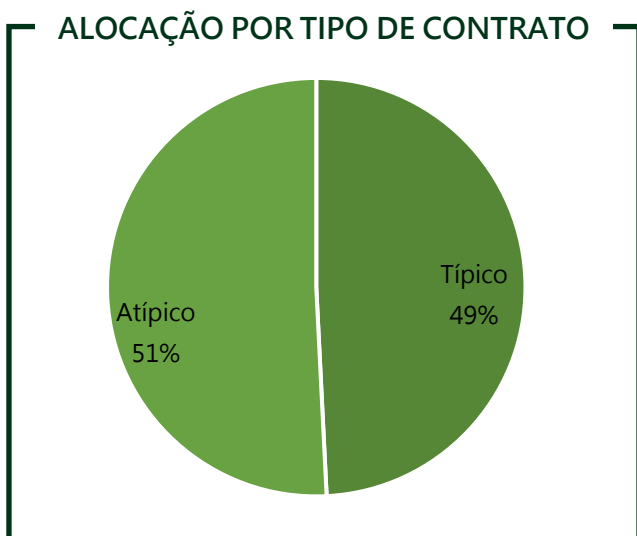
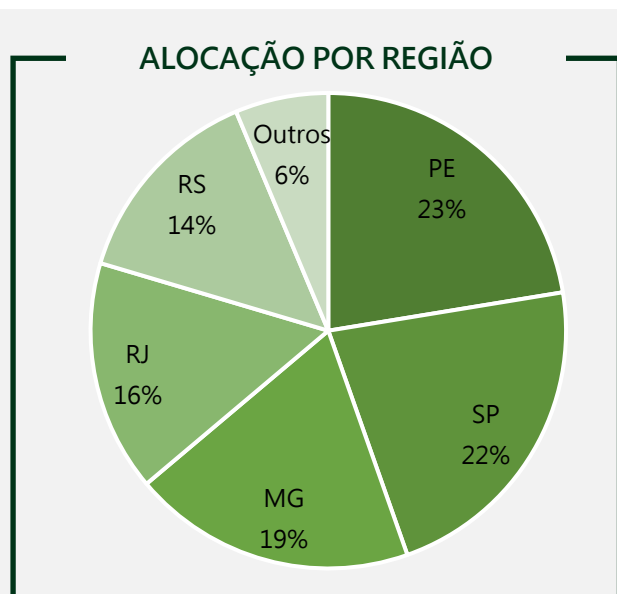


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

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	10,6%
PLOG11	Plural Logística	12,8%
SDIL11	SDI Logística	11,2%
VILG11	Vinci Logística	9,1%
XPLG11	XP LOG	8,8%

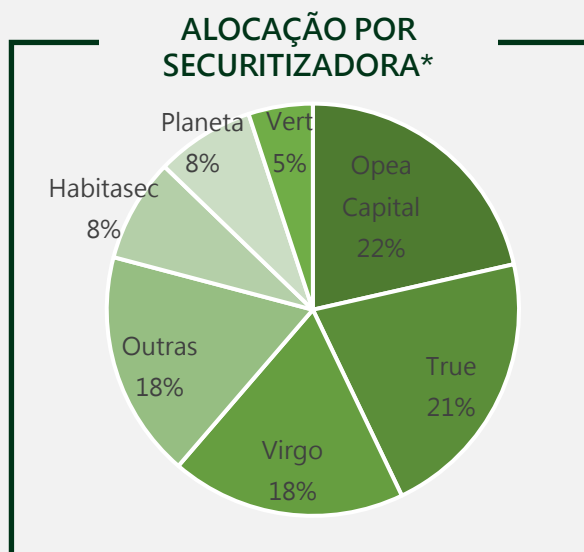
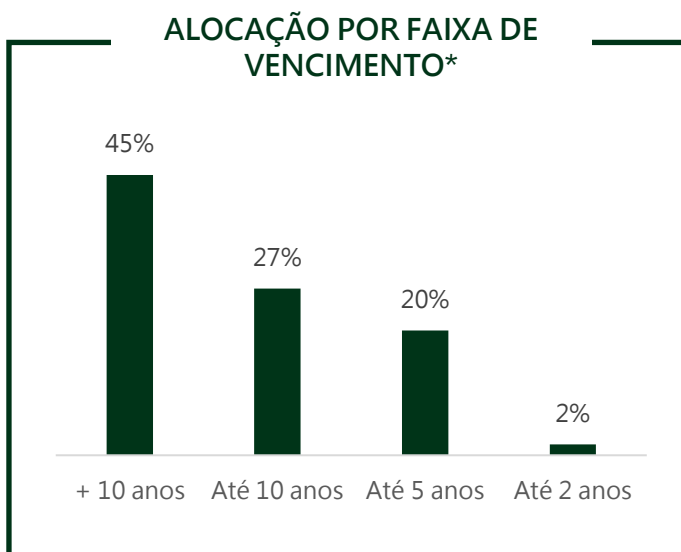
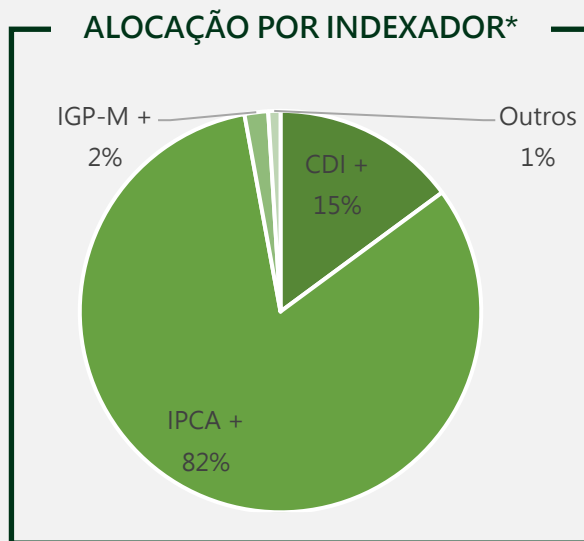


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

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 lucros gerados pela alocação, uma vez que o fundos de CRI tem performado melhor do que os fundos de tijolo.

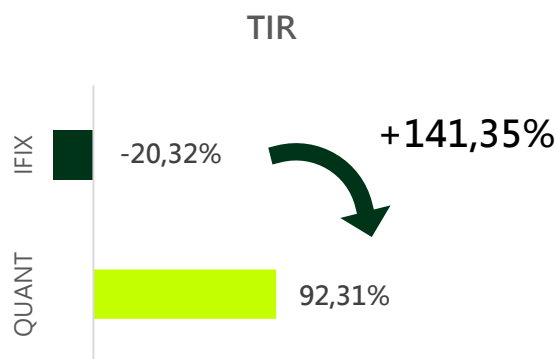
Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
KNHY11	Kinea High Yield CRI	18,5%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	19,1%
VRTA11	Fator Verità	15,8%
MXRF11	Maxi Renda	10,1%
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imob.	12,8%



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

PERFORMANCE QUANT

Com essa estratégia temos o objetivo de gerar valor para o desempenho do fundo por meio de uma estratégia quantitativa elaborada por nossa área de ciência de dados aliada a análises qualitativas dos ativos antes da negociação.

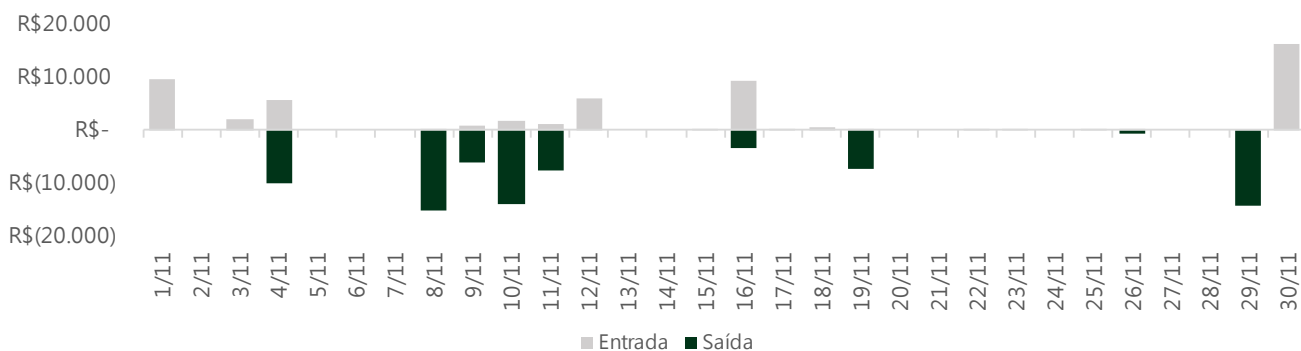


Como resultado do início da estratégia até novembro obtivemos uma TIR¹ de 92,31% no mês, 141,35% acima da TIR do IFIX no período, que foi de -20,32%. O período considerado foi de 8 de setembro a 30 de novembro, quando aconteceram as negociações.

No início do mês de setembro começamos nossas operações, e aumentamos o valor aprovado de negociação de 200 mil para 250 mil reais em outubro (1,89% do PL do fundo). Fechamos o mês com uma **posição de 153,8 mil** (1,22% do PL do fundo) reais nessa estratégia, com uma média diária de 145,2 mil de exposição.

R\$ 250 Mil
Limite Aprovado
R\$ 153,8 Mil
Posição Novembro
R\$ 145,2 Mil
Média Diária

FLUXO DE CAIXA



¹ Taxa Interna de Retorno do capital investido

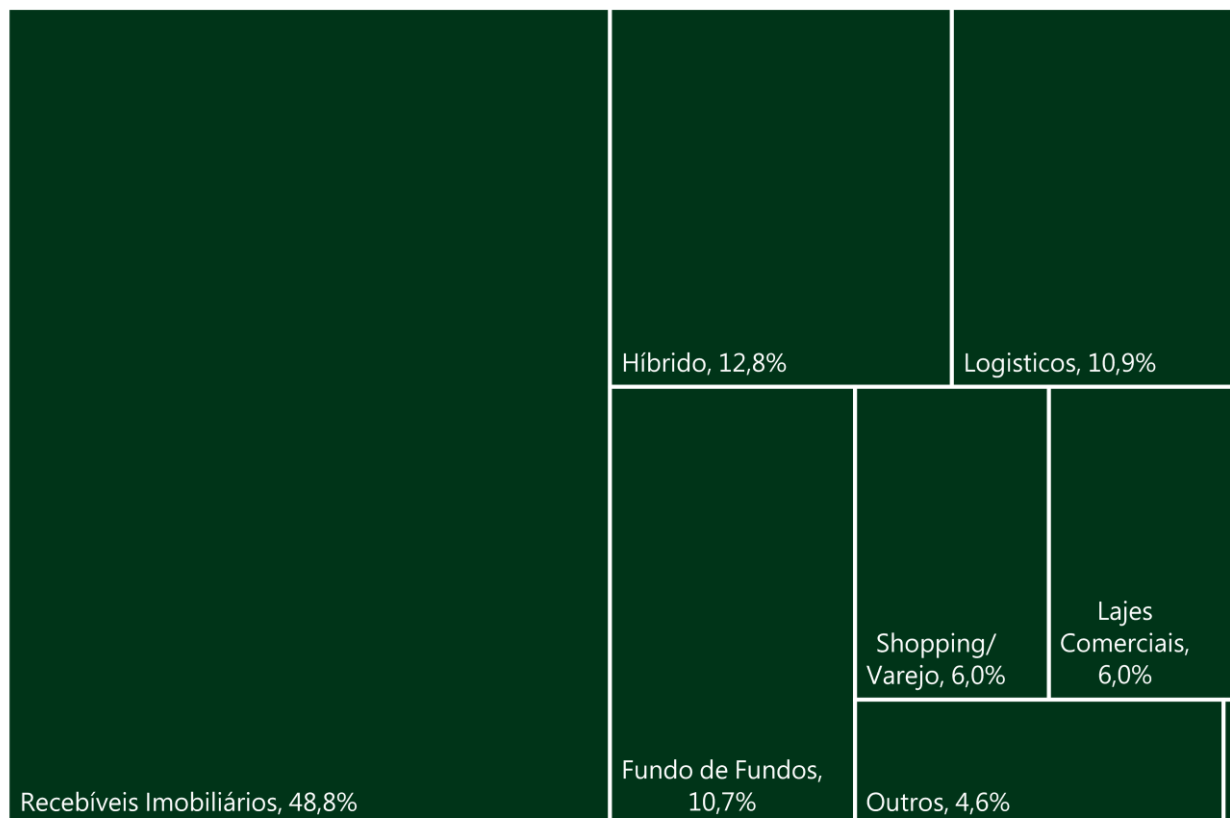
QUANT



Quanto ao resultado financeiro, a estratégia Quant agregou 2.222,18 reais à receita do fundo no mês de novembro, sendo 1.801,58 reais de rendimentos com FIIs e 420,60 reais de ganho de capital com trades. Isso representou um Dividend Yiled sobre a posição final de novembro de 1,44% e 0,015 de dividendos/cota.

Encerramos o mês com 153,8 mil reais investidos na nossa carteira. A distribuição por segmento do mercado está apresentada no gráfico abaixo.

Carteira Quant por Segmento de FII



CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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 nossa carteira de CRI com o link para acessar mais informações de cada CRI na tabela abaixo.

CARTEIRA DE CRI

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão/Série	Setor do Devedor	Indexador	Spread	Valor (R\$)	% PL Fundo	Lâmina QIRI11 de CRI
1	CRI Minas Brisa	21I0912120	Ourinvest	1 / 46	Residencial	IPCA+	7,50%	150.000	0,4%	link

Apresentamos nosso pipeline de CRI para alocação na tabela abaixo

PIPELINE DE CRI

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão/Série	Setor do Devedor	Indexador	Spread	Aprovad o comitê	Valor (R\$)	Status
1	CRI Colmeia	21C0731381	Habitasec	1 / 240	Construção civil	IPCA	11,52%	Sim	2.105.000	Warehousing
2	CRI Minas Brisa	21I0912120	Ourinvest	1 / 46	Residencial	IPCA	7,50%	Sim	3.981.437	Warehousing
3	CRI RZK	?	Virgo	?	Energia Solar	IPCA	7,70%	Sim	2.000.000	Warehousing
4	CRI Rosewood	?	True	?	Hotelaria	IPCA	7,50%	Sim	1.000.000	Warehousing
5	Ativo 5	NA	Confidencial	NA	Varejo	IPCA	9,00%	Sim	16.000.000	Estruturação
6	Ativo 6	NA	Confidencial	NA	Logístico	IPCA	9,50%	Não	43.000.000	Pipeline
7	Ativo 7	NA	Confidencial	NA	Confidencial	IPCA	10,00%	Não	12.000.000	Pipeline

* 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. Escreveu o primeiro livro dedicado a FIs de CRI (Guia Definitivo pra entender FII de CRI) e é Professor no Clube FII do Curso Avançado de FIs de CRIs.

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

18/11/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=238796>

01/11/2021 Comunicado ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=230517>

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.



QIRI11

RELATÓRIO GERENCIAL
Novembro/2021

quatá imob

