

# QIRI11

RELATÓRIO GERENCIAL  
Janeiro/2022

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\$ 13.194.656,01  
Total de Cotas: 150.000  
Valor Patrimonial da Cota: R\$ 87,96  
Valor de Mercado da Cota: R\$ 86,31  
P/VP: 0,98  
Dividendo Dezembro/2021: R\$ 0,69  
Dividend Yield (VP): 9,83% a.a.  
Dividend Yield (P): 10,03% a.a.  
Distrib. Rendimentos CRI: Regime Caixa  
Quantidade de Cotistas: 173

## Estratégias do Fundo

### CRI – Carrego

Compra e carregamento 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 carregamento 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

[www.instagram.com/quataimob/](https://www.instagram.com/quataimob/)  
[www.linkedin.com/company/quataimob/](https://www.linkedin.com/company/quataimob/)

## 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

Para receber nossos relatórios gerenciais diretamente no seu e-mail cadastre-se [aqui](#) em nosso mailing. Clique [aqui](#) para entrar no Grupo de WhatsApp do QIRI11.

## Palavra da Gestão

Estimados Cotistas,

Mais um mês que seguimos dedicados a fazer com que nossos esforços sejam convertidos em maiores dividendos para vocês, nossos patrões. No mês de janeiro de 2022 distribuímos R\$0,69/cota.

Para ver este relatório no formato de vídeo, assista nossa live no dia 11/02/2021 às 18h00 no [link](#)



Novamente neste mês trazemos nossa coluna "**Opinião**", desta vez a respeito da Decisão do Colegiado da CVM no caso MXRF11, e todo o possível desenrolar do tema. Uma opinião que a princípio pode parecer polêmica, mas do nosso ponto de vista é ponderada, genuína e propositiva.

Iniciamos neste mês de janeiro nosso canal no [YouTube](#), com três vídeos lançados (um sobre o RG de Dez/2021, outro sobre o CRI Minas Brisa e o terceiro com indicações de livros sobre securitização). Ver mais [aqui](#).

Na página 11 mostramos mais detalhes da nossa **estratégia de CRI — Carrego**. É nossa estratégia principal do QIRI11 e até por isso mesmo iniciamos o vídeo de cada um dos CRIs, iniciando pelo vídeo-report do CRI Minas Brisa. Confira [aqui](#).

A **estratégia FII – Quant**, fechamos o mês com 151,6 mil na estratégia Quant (1,15% do PL do fundo), com uma média diária de 141,8 mil de exposição. A TIR dessa estratégia desde o início de sua operação fechou o mês com o resultado de 54,61%, 46,09% acima da TIR do IFIX no período, que foi de 5,83%. Com esse resultado, o Quant gerou R\$ 3.800,74 de receita no mês, adicionando 0,025 /cota à distribuição de dividendos, ou seja, 3,6% dos dividendos que serão distribuídos foram gerados com apenas 1,15% do PL.

A estratégia **FII — Carrego** segue sendo acompanhada de perto, e aproveitamos para fazer aluguel das cotas de um FII para ver se esta estratégia pode melhorar a rentabilidade desta posição. A ver no mês de Fevereiro. Conforme o resultado, podemos expandir essa estratégia de alugar (ser doador) de todas as posições que temos.

Quatá Investimentos

Quatá Imob

## Opinião.

### A Indústria de FII's mais forte e unida do que nunca

A certeza da continuidade, mas também da necessidade do diálogo entre regulador e regulado

#### QUAL O TAMANHO DO PROBLEMA?

No dia 25/01/2022 nós da Quatá e tantos outros do mercado nos movimentamos com o pouco de informação que tínhamos da Decisão do Colegiado para tentar trazer luz ao assunto de maneira calma e consistente. Foram diversas lives até que no dia 27/01/2022 veio o esclarecimento da CVM, trazendo palavras de confirmação da Decisão e possivelmente estendendo para outros FII com as mesmas características que o MXRF11.

Ao longo desses dias aqui mesmo dentro da Quatá oscilamos entre "nossa, isso realmente acaba com a indústria" à "será que é tão sério assim o problema". Então nosso time se dispôs a encontrar uma resposta para a seguinte pergunta:

### Será que o mercado está vendo esta questão mais seriamente do que a própria taxaço dos FII?

Para medir o tamanho da importância dada pelo mercado para este tema, decidimos medir a quantidade de vezes que este tema foi abordado. Como o YouTube é a principal fonte de consulta das pessoas para os assuntos da atualidade, fomos lá medir o que está acontecendo por lá. **O resultado chama a atenção.**

#### METODOLOGIA, PREMISSAS E LIMITAÇÕES

Pesquisamos todos os vídeos que continham o termo "FII's" desde 01/01/2017 até 05/02/2022, com localização indicada no Brasil, com a tipologia de "vídeo" na plataforma do YouTube.

Utilizamos como premissa que dado o tempo que tínhamos para fazer esta coleta de dados frente à emissão deste Relatório Gerencial o ideal seria realmente seguir somente com o termo "FII's" e posteriormente fazermos uma coleta mais profunda e com mais tempo com termos como "Fundos Imobiliários" e também "Fundos de Investimentos Imobiliários".

Sabemos que é um levantamento de dados que possui limitações e que não temos por exemplo ainda o total de minutagem de cada vídeo, visualizações por vídeo e o total de likes por vídeo. Mas ainda assim acreditamos que a coleta consiga nos trazer alguma luz à pergunta.

#### E VOCÊ, QUANTAS HORAS VOCÊ ASSISTIU?

Assim, desde o dia 25/01/2022, fatídico dia no qual a **Decisão do Colegiado da CVM sobre o caso do MXRF11** se tornou efetivamente público foram publicados 423 vídeos no Youtube focados em FII's. Se considerarmos conservadoramente que cada vídeo contém em média 15 minutos isto daria mais de 105 horas. Imaginemos que algum ser humano querendo se colocar em dia com os fatos queira ver todos os vídeos. Se este ser humano consegue ver 8 horas de vídeo por dia, ele demoraria mais que 13 dias para se atualizar de tudo. Mais que o intervalo de tempo que os dados dos vídeos do YouTube foram analisados (entre 25/01 e 05/02, total de 11 dias).



423 vídeos<sup>1</sup> x 15 min em média

Fonte: YouTube. Levantamento feito pela QuatáImob.



105 horas  
45 minutos

ou.. + de 13 dias assistindo 8 horas por dia

# Opinião.

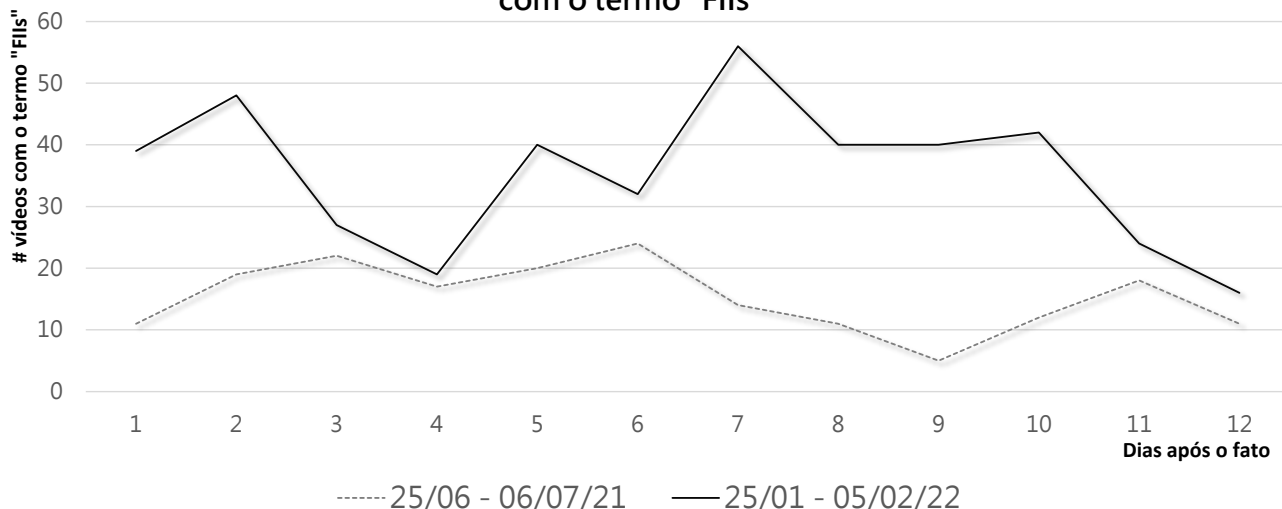
## E COM RELAÇÃO À TAXAÇÃO?

Se considerarmos os mesmos 11 dias de dados após o anúncio da possível taxaço (de 25/06/2021 a 06/07/2021) foram publicados 184 vídeos. Muito menos que a **metade no período de 11 dias após a Decisão do Colegiado sobre MXRF11 se tornar pública**. E entendemos que isso acontece por um motivo.

Embora a taxaço dos rendimentos dos FIs fosse um escândalo havia um **consenso quase que unânime da indústria de que a taxaço seria prejudicial aos quase 1,5 milhões de investidores** (número da época) pessoa física que acreditavam na indústria e que viam (ou continuam vendo) no produto uma solução adequada para formar sua aposentadoria.

A situação hoje é diferente. Se considerarmos os títulos dos vídeos encontraremos algo como "o fim dos fundos imobiliários" a "a CVM está correta". Não há consenso e portanto passa longe do unânime.

Quantidade de vídeos postados no YouTube com o termo "FIs"



Fonte: YouTube. Levantamento feito pela QuatáImob.

## MUITO RUÍDO E POUCA COMUNICAÇÃO

Assim, nosso entendimento na Quatá é que por diversos fatores a indústria como um todo se movimentou. Obviamente há os caça-likes.

Assim a resposta que trazemos a pergunta é: por se tratar de um tema polêmico há sim aqueles que "engrossam o tom da fala" para poder se beneficiar do "hype" do tema para poder conseguir seguidores, likes e views. Afinal onde estavam estes "especialistas" antes do dia 25/01/2022?

Tirando estes nos restam os que realmente estão preocupados com a indústria. Pois vamos a eles. E agora a conversa fica um pouco mais técnica.

Justamente pelo fato da Decisão do Colegiado ser somente a "ponta do iceberg " e nós que estamos do lado de fora das conversas entre Administrador (BTG) e Regulador (CVM) não temos todas as informações do processo inteiro para entender com clareza quais são todos os fatores que levaram o regulador a tomar a decisão, ficamos quase que todos trabalhando com um material raso para expressar com profundidade e tecnicidade suficiente o tema.

# Opinião.

## MUITA VONTADE DE AJUDAR MAS POUCA UNIDADE

Assim, todos nós querendo se expressar e também entender os caminhos que esta Decisão do colegiado pode nos levar, acabamos por gerar muito ruído aos investidores. E é normal que seja assim. Toda vez que aparece uma incerteza grande no mercado, todos players tentam encontrar suas razões e seus entendimentos de para onde vai o mercado. Resumindo: tentamos adivinhar o futuro. Mas o futuro do mercado só será selado após o Pedido de Reconsideração da Decisão do Colegiado ser aceito pela CVM. Após o prazo regular a CVM se reunirá novamente em colegiado justamente para poder ver se algum dos votos será modificado.

## E SE?

E se a decisão do colegiado mudar? E se não mudar? A visão da Quatá Imob é que diante de uma possível Consulta Pública para alinhar mercado e CVM com relação a este tema a decisão em si do caso MXRF11 passa a ter pouca importância.

Temos, como indústria unificada buscar caminhos para dialogar com a CVM. E a melhor maneira para fazer isso de maneira útil e eficaz é através de uma Consulta Pública, na qual todos participantes possam colaborar com suas visões e anseios a respeito da Lei 8.668, Ofício Circular SIN/SNC/1/2014, Ofício Circular SIN/SNC/1/2015 e Instrução CVM 516.

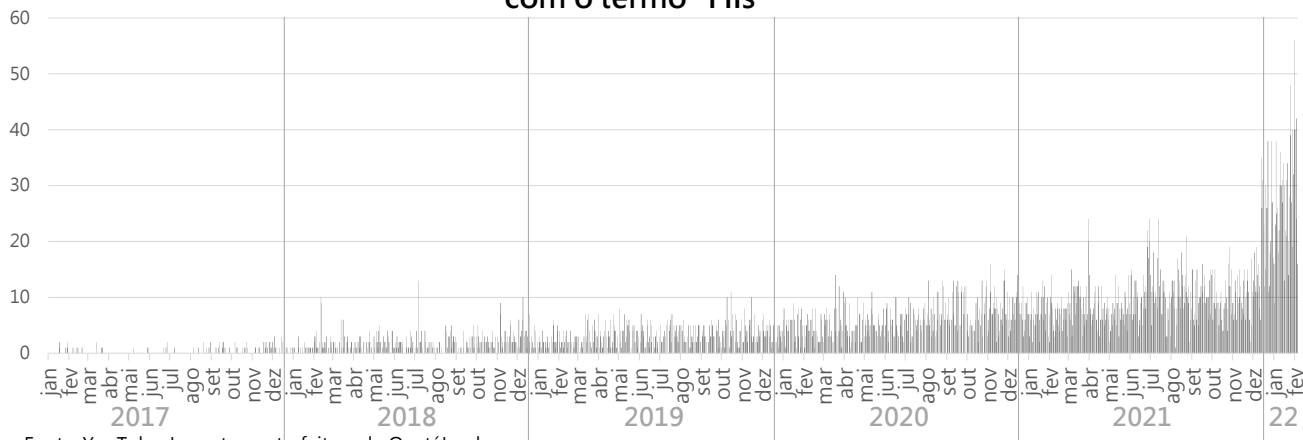
Realmente já era hora de unificarmos entendimentos e esclarecer diversos pontos a respeito do tema.

## QUANTOS VÍDEOS VOCÊ CONSEGUE VER POR DIA?

E antes da conclusão queremos passar por um tema também importante. Lá em 2017, "quando isso aqui tudo ainda era mato" chegamos ao final do ano com uma média semanal de 0,28 vídeos na média por semana no YouTube com o termo FII's. Já 2018 passamos para 1,85 vídeos e 2019 com cerca de 2,7 vídeos no YouTube. E assim passamos aos assustadores 7 vídeos por semana em 2020 e aos 21 vídeos por semana em 2021. Mas não para por aí: a média semanal de vídeos para o dia 05/02/2022 chegou a impressionante marca de 40 vídeos. É com certeza muito mais do que qualquer um consiga acompanhar.

Embora seja necessária uma curadoria, isto também é bom. A indústria chega neste momento sólida. Com opiniões diversas, com uma base sólida de investidores e mais: a presença importante dos influenciadores no YouTube.

Quantidade de vídeos postados no YouTube com o termo "FII's"



Fonte: YouTube. Levantamento feito pela QuatáImob.

# Opinião.

## CONCLUSÃO

Sim. O mercado está vendo esta questão mais seriamente do que a própria taxaço dos FII. Mas não é só pelo fato da decisço em si. Mas pelos diversos fatores que ainda estco em pauta e que nos prximos dias (talvez alguns meses) serco esclarecidos.

Temas que sco caros à indústri:

- Definiço (e principalmente diferenciaço) entre marcaço a mercado e realizaço de prejuízo;
- Clareza de compreensço se o espírito da lei L 8.668 serco preservado;
- Clareza de diferenciaço entre os tipos de FIIs hoje existentes (três ao todo: FII de Tijolo, FII de CRI e Fundo de Fundos);
- Clareza no que tange ao tema "normalizaço" de distribuço de rendimentos para FII de CRI. Todos os FIIs de CRI tem que utilizar a mesma metodologia para o tema;
- Clareza no assunto distribuço de inflaçco para FIIs de CRI e meios para normalizar e simplificar o entendimento dos cotistas de como serco feito isso e por fim mas não mais importante:
- A clareza de que continua sendo um produto tal qual ele foi pensado: renda para pessoa física, acesso a imóveis que ela sozinha não teria, ou fundos que também não teria, ou ainda: CRIs que seriam muito complexos para a pessoa física acompanhar com pouco conhecimento técnico.

Assim, fica o nossa ideia de como lidar com o tema:

**Caminhemos para uma consulta pública. É bom para o regulador, é bom para o regulado. E melhor ainda: é melhor para os cotistas que sco quem no fim do dia permitem esta indústri existir.**

## ALOCAÇÕES

No mês de janeiro realizamos alocações em investimentos nas estratégias FII – Carrego e FII – Quant do fundo. Apresentamos comentários quanto a estratégia CRI – Carrego.

### CRI - Carrego

No mês não realizamos a compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários, tanto de ativos que estão em *warehousing*, como no mercado primário ou secundário. Estávamos com pouco caixa, encerramos o mês com 1,0% do PL de caixa. Assim decidimos priorizar os investimentos na estratégia FII – Quant. No momento estamos em período de Oferta da 3ª Emissão de cotas do fundo e nos próximos relatórios traremos novidades. Quanto ao CRI no valor de 16.000k que comentamos no último relatório, estamos em processo de estruturação do ativo, com previsão de liquidação em fevereiro, mais informações na parte de CRI desse relatório.

### FII - Carrego

Quanto a estratégia de FII – carrego no mês, realizamos o contrato de aluguel na ponta doadora das nossas cotas do fundo VRTA11. Alugamos 12.072 cotas por um prazo aproximado de 30 dias a uma taxa de 6,0% a.a..

Quanto aos outros ativos da carteira, fizemos um compromisso de não vende-los, nessa estratégia, abaixo de seu preço médio, para não realizarmos prejuízo e isso impactar negativamente na distribuição de dividendos. Assim, como esse mês os nossos fundos imobiliários em carteira não atingiram ainda o seu preço médio, não operamos. O IFIX, no mês, teve um desempenho de -0,99%. Apresentaremos no relatório a partir desse mês o valor dos preços médios dos ativos.

### FII - Quant

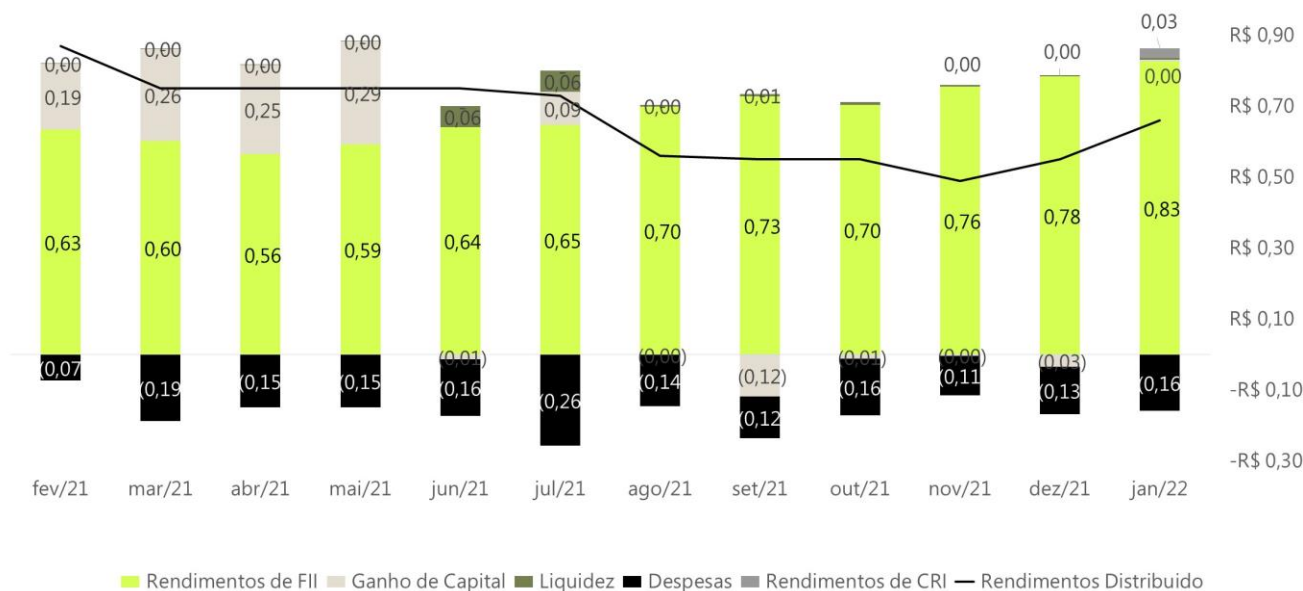
Quanto a estratégia Quant disponibilizamos as informações a partir da página 17 desse relatório gerencial.

## RESULTADOS

Fluxo de Caixa	nov/21	dez/21	jan/22	2022	Início*
Rendimentos de FII	113.305,52	117.538,40	123.918,07	123.918,07	1.689.696,78
Rendimentos de CRI	3.043,03	4.647,82	4.219,59	4.219,59	13.688,19
Ganho de Capital	(345,93)	(5.142,37)	816,87	816,87	599.985,18
Liquidez	590,41	532,57	741,69	741,69	45.823,51
<b>Total Receitas</b>	<b>116.593,03</b>	<b>117.576,42</b>	<b>129.696,22</b>	<b>129.696,22</b>	<b>2.349.193,66</b>
(-) Despesas	(16.746,16)	(19.943,91)	(23.728,38)	(23.728,38)	(362.505,02)
(-) IR	(119,16)	-	(167,54)	(167,54)	(133.521,85)
<b>Total Despesas</b>	<b>(16.865,32)</b>	<b>(19.943,91)</b>	<b>(23.895,92)</b>	<b>(23.895,92)</b>	<b>(496.026,87)</b>
<b>Resultado</b>	<b>99.727,71</b>	<b>97.632,51</b>	<b>105.800,30</b>	<b>105.800,30</b>	<b>2.845.220,53</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,66</b>	<b>0,65</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>	<b>18,97</b>

\*Início do Fundo: 04/06/2020

### RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)



No mês de janeiro distribuímos R\$ 0,69/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 -1,37%, o que corresponde a um retorno -1,52% em relação ao IFIX, que teve um desempenho de 0,15% no período.

## DESEMPENHO

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO E BENCHMARKING

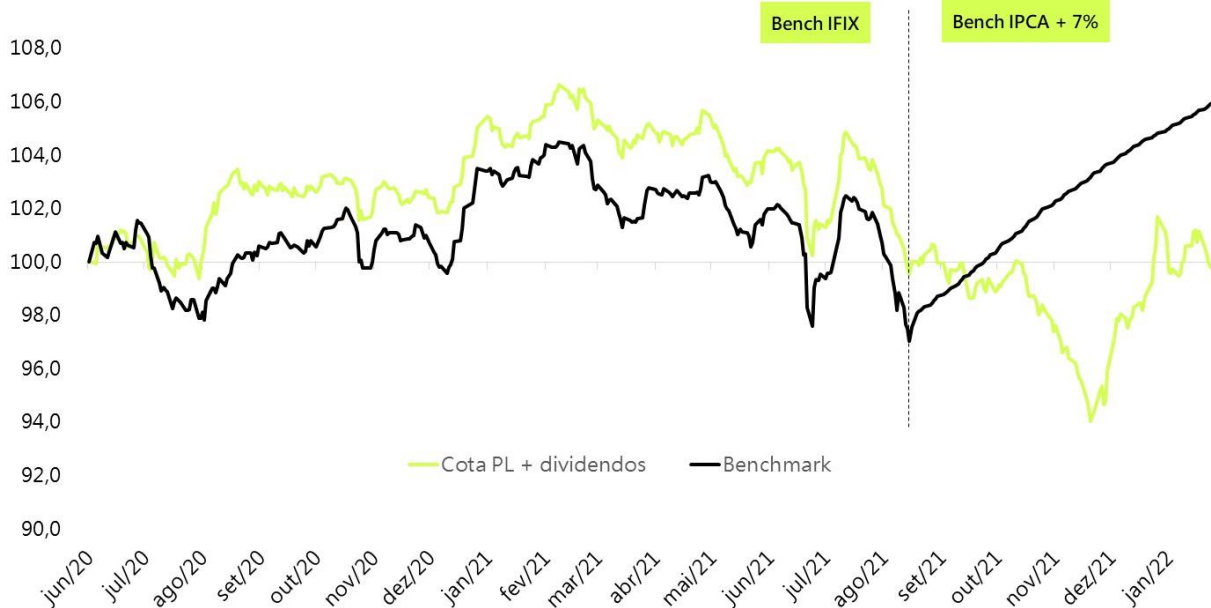
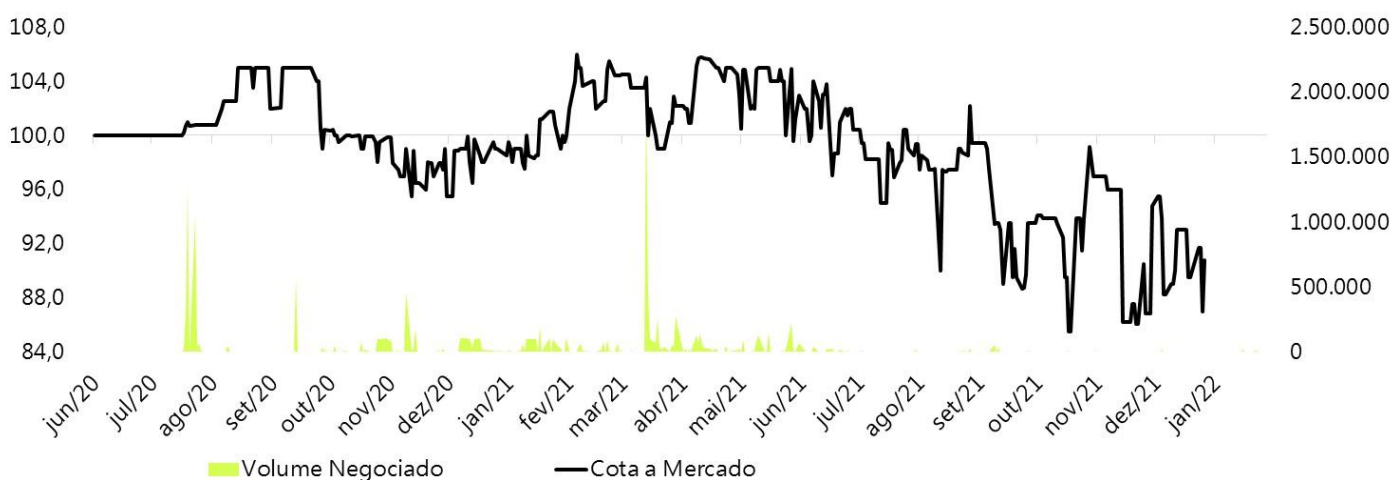


Gráfico	jan/22	Início
Cota PL	R\$ 87,96	R\$ 100,00
Dividendos	R\$ 0,69	R\$ 12,32
Dividend Yield (% a.a.)	9,83%	7,39%
Retorno Cota PL	-1,38%	0,29%
IPCA + 7% a.a.	1,12%	6,01%
(+/-) Benchmark	-2,47%	-5,40%

No mês de agosto de 2021 realizamos uma Assembleia em que fizemos algumas mudanças no regulamento do fundo, uma delas foi a alteração do benchmark de IFIX para IPCA + 7% a.a.

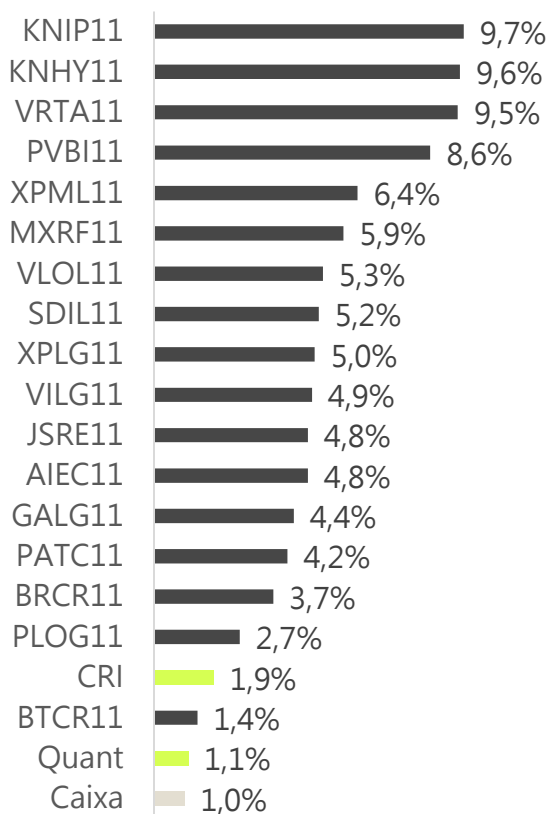
### COTA MERCADO E LIQUIDEZ



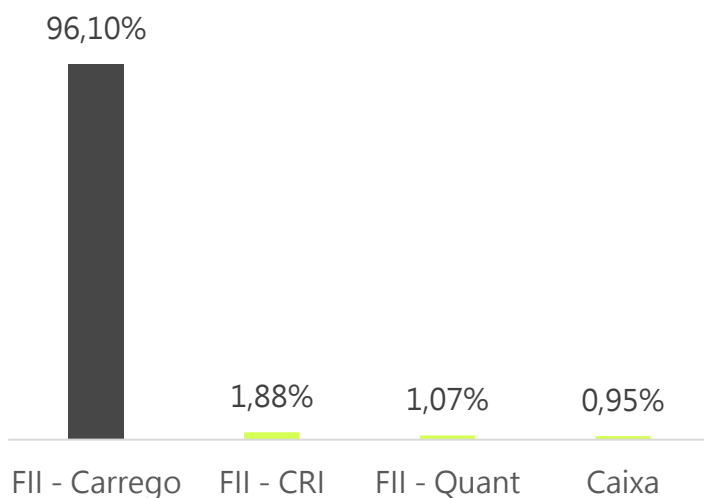
Cota Fechamento do Mês	Liquidez Média Diária do Mês
R\$ 86,31	R\$ 4.211,41

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

### ALOCAÇÃO DO FUNDO

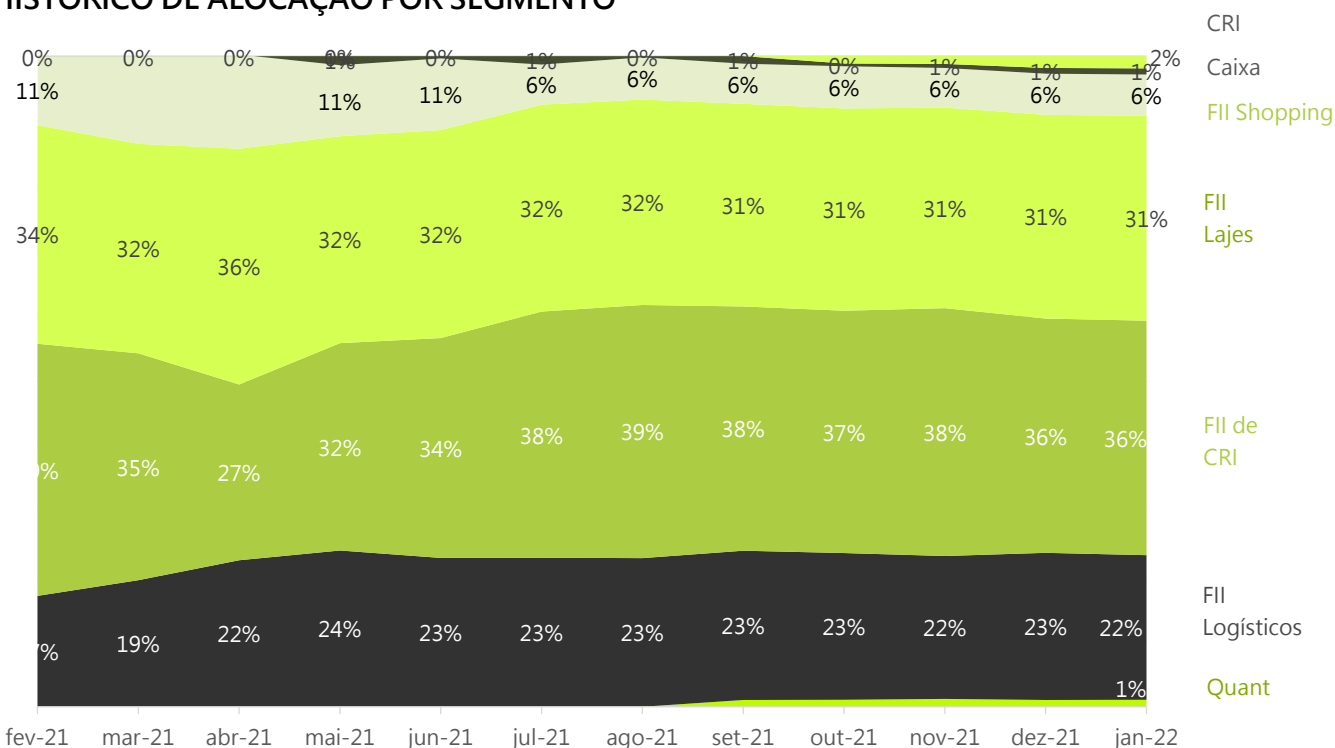


### ALOCAÇÃO DO FUNDO POR ESTRATÉGIAS



Data-base 31/01/2022

### HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

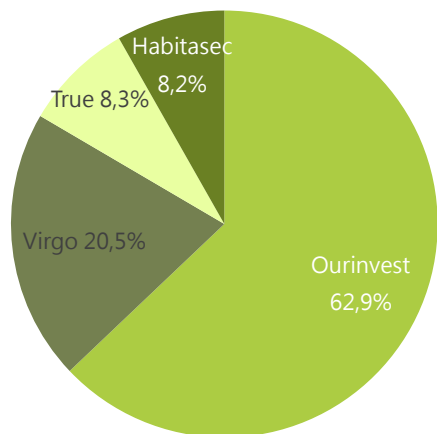


## CARTEIRA DE CRI

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Setor do Devedor	Indexador	Spread	Valor	Vencimento	% PL do Fundo	Link
1	Minas Brisa	21I0912120	Ourinvest	1 / 046	Residencial	IPCA+	7,50%	R\$ 157.363,06	23/09/2026	1,19%	<a href="#">Link</a>
2	RZK Solar 01	21K0637078	Virgo	4 / 390	Energia Solar	IPCA+	7,70%	R\$ 51.360,90	18/11/2030	0,39%	<a href="#">Link</a>
3	Hotel Rosewood	21L0866334	True	1 / 486	Hotelaria	IPCA+	7,50%	R\$ 20.863,38	22/11/2033	0,16%	<a href="#">Link</a>
4	Colmeia Garden	21C0731381	Habitasec	1 / 240	Construção Civil	IPCA+	11,52%	R\$ 20.555,73	25/02/2025	0,16%	<a href="#">Link</a>

**Total R\$ 250.143,07**

### DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA



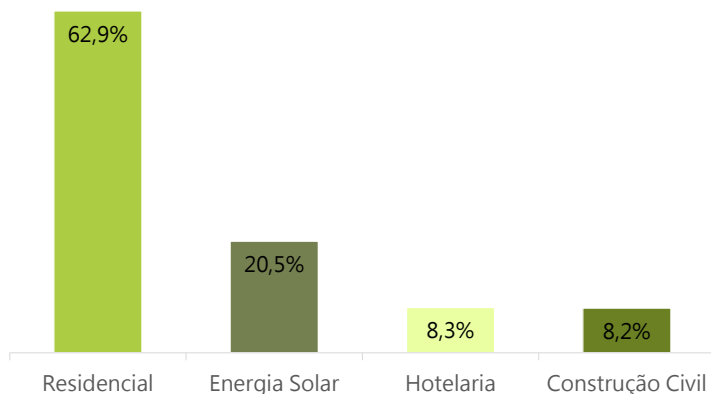
\*Do PL destinado a CRIs

### DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR<sup>1</sup>



\*Do PL destinado a CRIs

### DISTRIBUIÇÃO POR SETOR



### QIRI11 EM CRIs

**IPCA + 7,87%**

Taxa Média dos CRIs<sup>2</sup>

**1,90%**  
do PL

<sup>1</sup> Do PL destinado aos CRIs

<sup>2</sup> Taxa Média ponderada dos CRIs

## PIPELINE DE CRI

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Setor do Devedor	Indexador	Spread	Aprovado comitê	Valor (R\$)	Status
1	Colmeia Garden	21C0731381	Habitasec	1 / 240	Construção civil	IPCA	11,52%	Sim	2.163.517	Warehousing
2	Minas Brisa	21I0912120	Ourinvest	1 / 46	Residencial	IPCA	7,50%	Sim	4.007.812	Warehousing
3	RZK Solar 01	21K0637078	Virgo	4 / 390	Energia Solar	IPCA	7,70%	Sim	1.987.213	Warehousing
4	Hotel Rosewood	21L0866334	True	1 / 486	Hotelaria	IPCA	7,50%	Sim	1.024.994	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	Estruturação
7	Ativo 7	NA	Confidencial	NA	Varejo	IPCA	10,00%	Não	12.000.000	Estruturação

**Total Pipeline aprovado comitê**      **R\$ 25.183.536**

Warehousing ..... R\$ 9.183.536

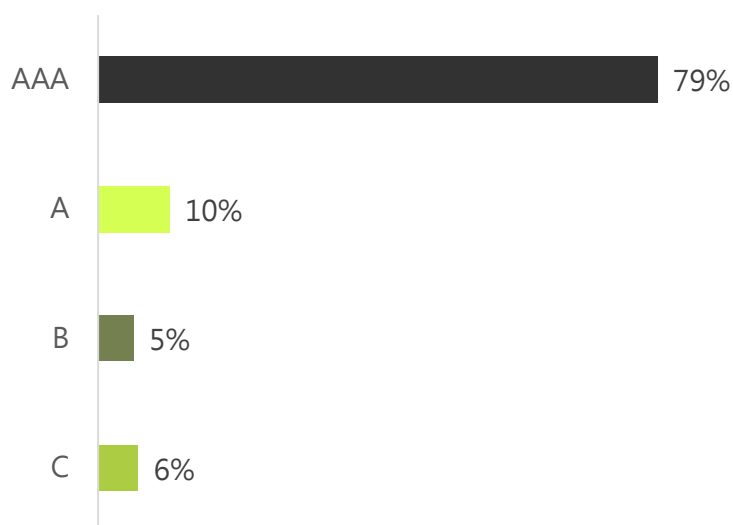
Estruturação aprovado em comitê ..... R\$ 16.000.000

\* NA: Não Aplicável

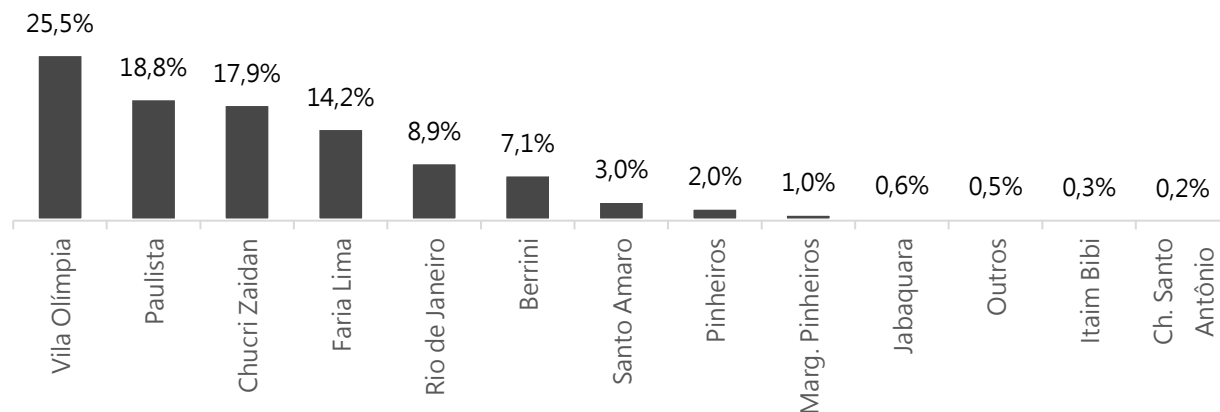
## LAJES CORPORATIVAS

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	9,84%	R\$ 98,60	R\$ 77,70	4,87%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	8,78%	R\$ 84,36	R\$ 71,07	3,77%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	8,21%	R\$ 95,08	R\$ 80,30	4,87%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	5,64%	R\$ 78,77	R\$ 65,42	4,22%
PVBI11	VBI Prime Offices	7,86%	R\$ 99,99	R\$ 88,50	8,73%
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	6,64%	R\$ 106,70	R\$ 94,90	5,34%

## ALOCAÇÃO POR QUALIDADE DO ATIVO



## ALOCAÇÃO POR REGIÃO

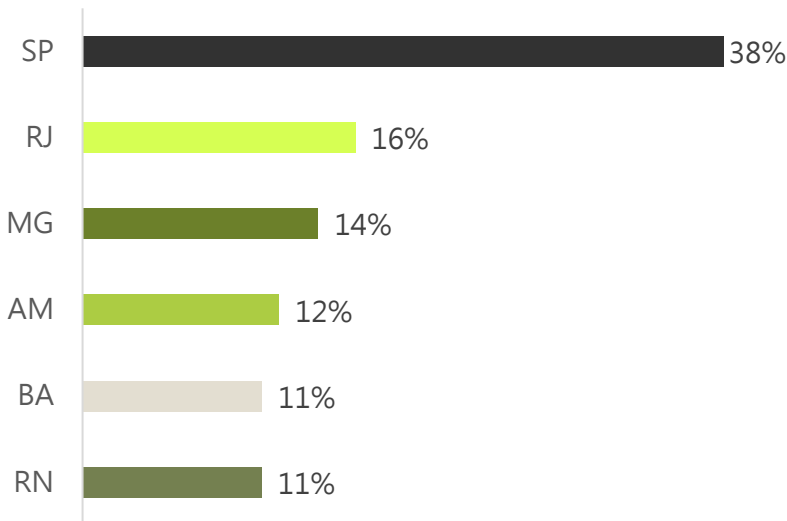


\* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

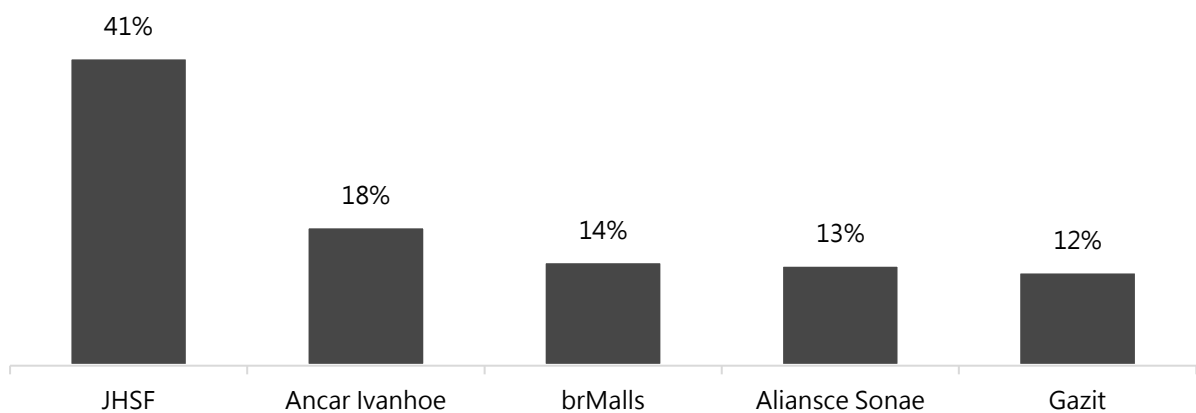
## SHOPPINGS

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
XPML11	XP Malls	10,93%	R\$ 107,51	R\$ 97,87	6,44%

## ALOCAÇÃO POR REGIÃO



## ALOCAÇÃO POR ADMINISTRADORA

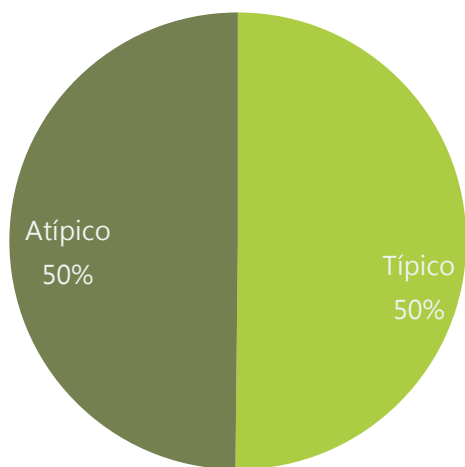


\* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

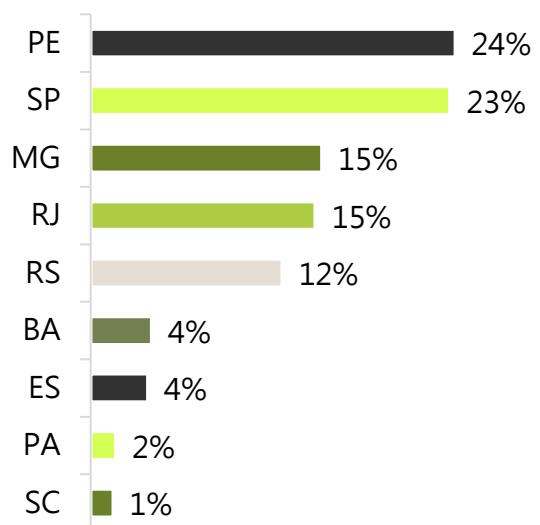
## LOGÍSTICOS

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
GALG11	Guardian Logística	10,57%	R\$ 113,38	R\$ 99,90	4,42%
PLOG11	Plural Logística	13,35%	R\$ 98,68	R\$ 74,32	2,71%
SDIL11	SDI Logística	11,15%	R\$ 102,48	R\$ 85,93	5,21%
VILG11	Vinci Logística	8,50%	R\$ 118,39	R\$ 102,60	5,00%
XPLG11	XP PLO	8,07%	R\$ 117,11	R\$ 98,59	5,08%

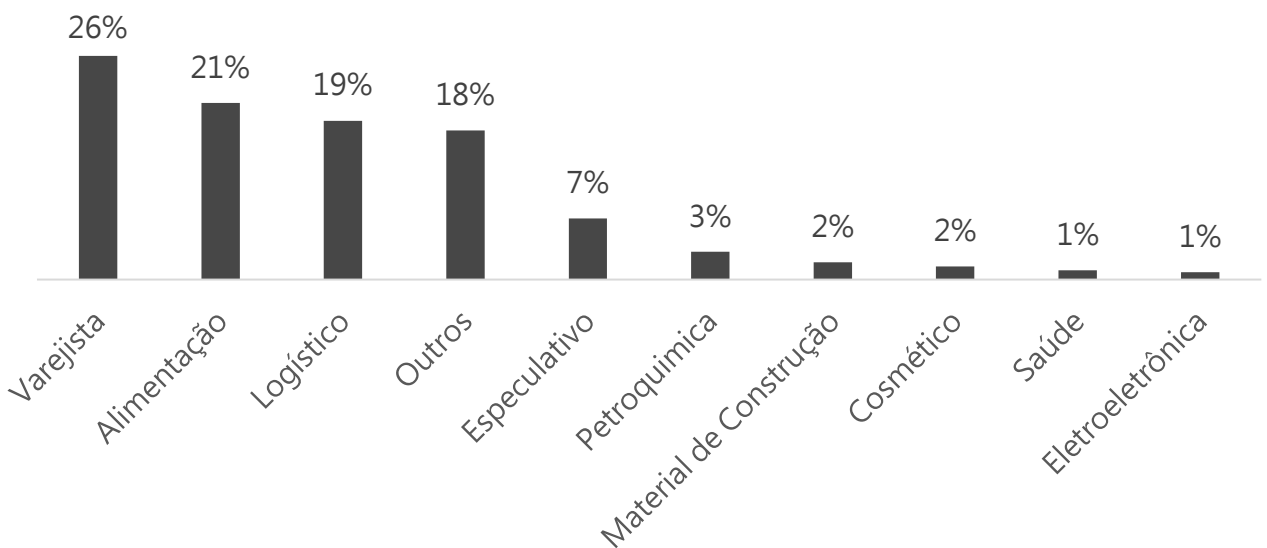
### ALOCAÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



### ALOCAÇÃO POR REGIÃO



### ALOCAÇÃO POR INQUILINO

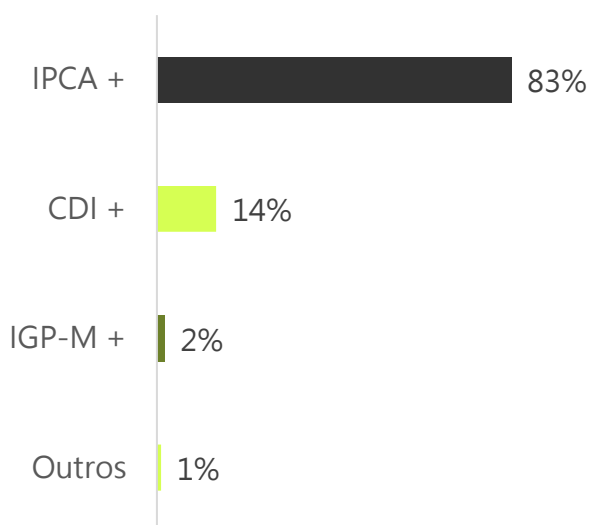


\* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

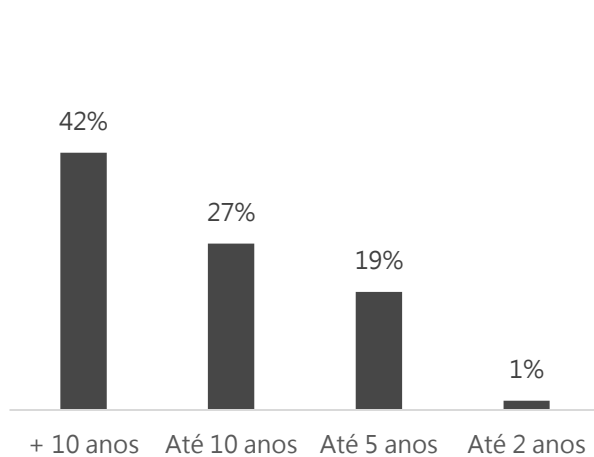
## PAPEL

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
KNHY11	Kinea High Yield CRI	15,69%	R\$ 112,54	R\$ 106,38	9,67%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	16,84%	R\$ 112,18	R\$ 104,20	9,79%
VRTA11	Fator Verità	15,13%	R\$ 112,29	R\$ 104,98	9,60%
MXRF11	Maxi Renda	12,21%	R\$ 10,27	R\$ 9,33	5,99%
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imob.	12,74%	R\$ 93,70	R\$ 91,00	1,38%

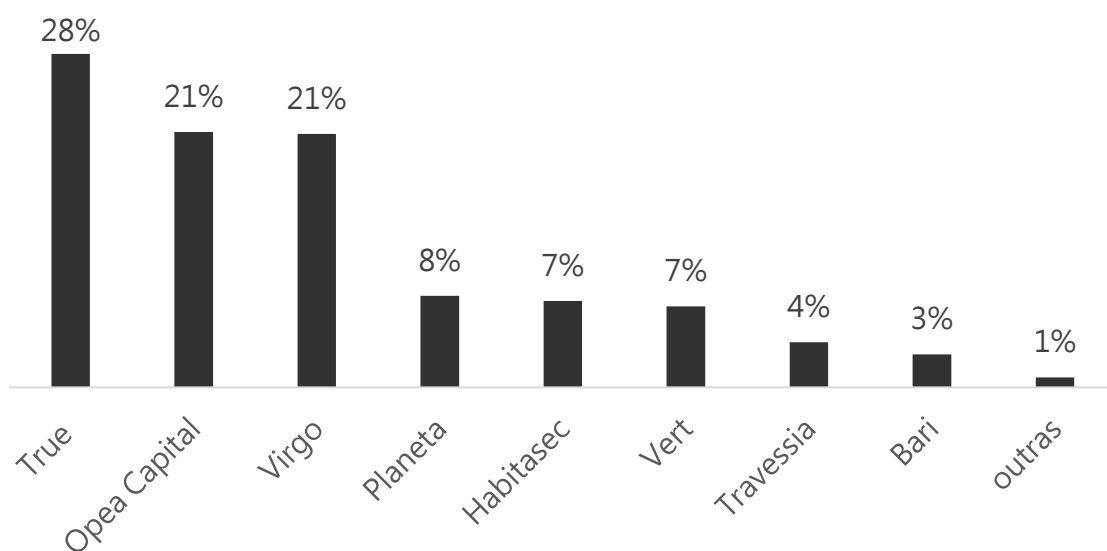
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## ALOCAÇÃO POR VENCIMENTO\*\*



## ALOCAÇÃO POR SECURITIZADORA



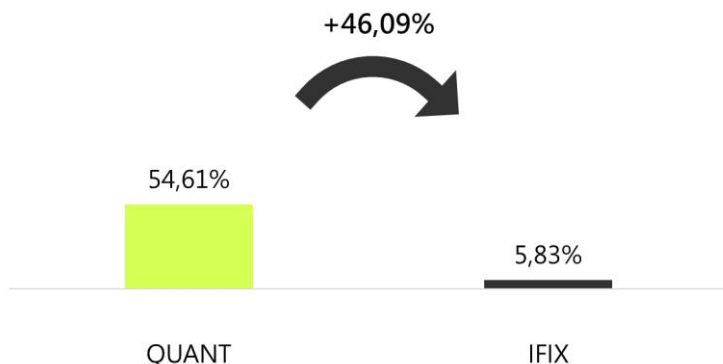
\* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

\*\* As informações de data de vencimento de alguns CRIs não foram divulgadas nos Relatórios Gerenciais dos fundos

## 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.

### TIR QUANT E IFIX

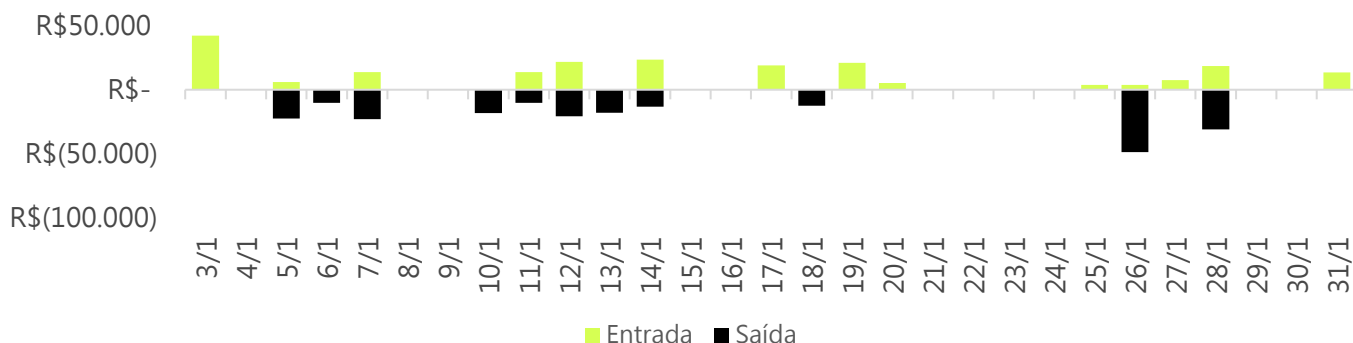


Como resultado do início da estratégia até janeiro de 2022 obtivemos uma TIR<sup>1</sup> de 54,61% no mês, 46,09% acima da TIR do IFIX no período, que foi de 5,83%. O período considerado foi de 8 de setembro a 31 de janeiro, quando aconteceram as negociações.

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, em 30/12/21 continuamos com esse valor aprovado (1,89% do PL do fundo). Fechamos o mês com uma **posição** de 151,6 mil (1,15% do PL do fundo) reais nessa estratégia, com uma média diária de 141,8 mil de exposição.

R\$ 250 Mil
Limite Aprovado
R\$ 151,6 Mil
Posição Novembro
R\$ 141,8 Mil
Média Diária

### FLUXO DE CAIXA



<sup>1</sup>Taxa Interna de Retorno do capital investido

## QUANT

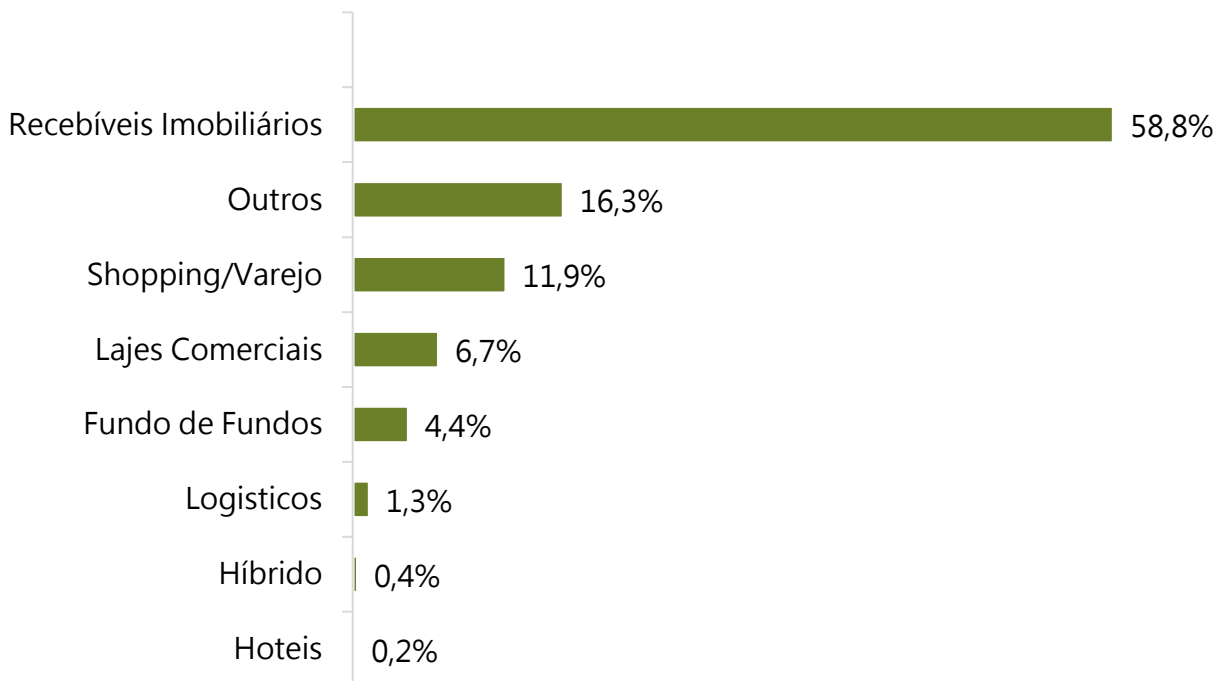
### RESULTADO FINANCEIRO QUANT



Quanto ao resultado financeiro, a estratégia Quant agregou 3.800,74 reais à receita do fundo no mês de janeiro, sendo 3.097,72 reais de rendimentos com FIIs e 703,03 reais de ganho de capital com trades. Isso representou um Dividend Yield sobre a posição final de janeiro de 2,51% e 0,025 de dividendos/cota.

Encerramos o mês com 151,6 mil reais investidos na nossa carteira. A distribuição por segmento do mercado está apresentada no gráfico abaixo.

### CARTEIRA QUANT POR SEGMENTO DE FII



## Youtube - Canal Quatá Imob



### Relatório Gerencial QIRI11 Dez/2021 - #FIIdeCRI #LeituraDinâmica

Vídeo postado em 25/01/2022. Felipe Ribeiro faz a leitura dinâmica do Relatório Gerencial do QIRI11 do mês de Dez/2021. [Link](#)



### Lâmina QIRI11 de CRI - Minas Brisa - #FIIdeCRI #CRIaCRI do Vídeo

Felipe Ribeiro faz a leitura da Lâmina QIRI11 de CRI do Minas Brisa. [Link](#)

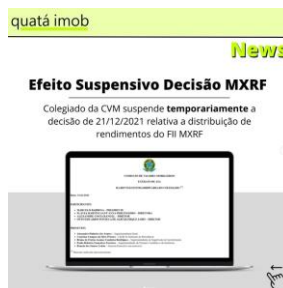


### #001 - Quatá Indica Livros sobre securitização #QIRI11 #QuataIndica

Felipe Ribeiro faz a indicação de livros sobre securitização (em inglês e português). [Link](#)

## Presença nas redes sociais e na mídia

### Instagram – Principais Posts



Clube FII News – Depoimentos Sócio Felipe Ribeiro. [Link](#)



Participação Live Impacto das Mudanças da CVM nos FIIs – canal do Youtube Professor Baroni. [Link](#)

Após decisão da CVM sobre dividendos do Maxi Renda (MXRF11), ainda vale a pena investir em fundos imobiliários? Gestores explicam

InfoMoney – Após decisão da CVM sobre dividendos do Maxi Renda (MXRF11), ainda vale a pena investir em fundos imobiliários? Gestores explicam. [Link](#)



Decisão da CVM no MXRF11: Preocupação exagerada? – canal do Youtube Clube FII News. [Link](#)

## 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

31/01/2022 Comunicado ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=261523>

13/01/2022 Comunicado ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=255694>

11/01/2022 Aviso aos Cotistas:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=254744>

06/01/2022 Atos de Deliberação do Administrador:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=253198>

06/01/2022 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=253189>

*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

Janeiro/2022

quatá imob

