

QIRI11

RELATÓRIO GERENCIAL
Fevereiro/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\$ 13.020.869,16
 Total de Cotas: 150.000
 Valor Patrimonial da Cota: 86,81
 Valor de Mercado da Cota: R\$ 83,34
 P/VP: 0,96
 Dividendo Dezembro/2021: R\$ 0,66
 Dividend Yield (VP): 9,52% a.a.
 Dividend Yield (P): 9,93% a.a.
 Distrib. Rendimentos CRI: Regime Caixa
 Quantidade de Cotistas: 172

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

www.instagram.com/quataimob/
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,

No mês de fevereiro decidimos por fazer um relatório gerencial mais sintético e direto ao ponto.

No mês o fundo distribuiu R\$ 0,66 em dividendos, com o fechamento da cota a mercado em R\$ 83,34. Representando um *dividend yield* de 9,93% a.a.

Quanto as nossas estratégias.

Na página 7 mostramos mais detalhes da nossa **estratégia de CRI — Carrego**. É nossa estratégia principal do QIRI11.

A estratégia **FII — Carrego** seguimos realizando o acompanhada, com o mesmo pensamento de não realizar as posições com preço abaixo do preço de compra. No mês encerramos o aluguel das cotas do VRTA11 que tínhamos feito. Decidimos por realizar o aluguel das cotas de outros ativos em carteira também, ainda no mês de fevereiro não realizamos mais aluguéis, mas assim tivermos mais operações divulgaremos.

Quatá Investimentos

Quatá Imob

ALOCAÇÕES

No mês de fevereiro realizamos operações em investimentos apenas na estratégia FII – Quant do fundo. Apresentamos comentários quanto a estratégia CRI – Carrego e FII – Carrego.

CRI - Carrego

No mês de fevereiro continuamos sem realizar compras 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 10,72% do PL de caixa. Quanto ao CRI no valor de 16.000k que comentamos no último relatório, no mês estávamos em processo de estruturação do ativo, com nova data de previsão de liquidação, em março, mais informações na parte de CRI desse relatório.

FII - Carrego

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

Quanto aos outros ativos da carteira, continuamos com nosso compromisso de não vendê-los, nessa estratégia, abaixo de seu preço médio, para não realizarmos prejuízo e isso impactar negativamente na distribuição de dividendos. Assim, como no mês os nossos fundos imobiliários em carteira não atingiram ainda o seu preço médio, não operamos. O IFIX, no mês, teve um desempenho de -1,29%.

FII - Quant

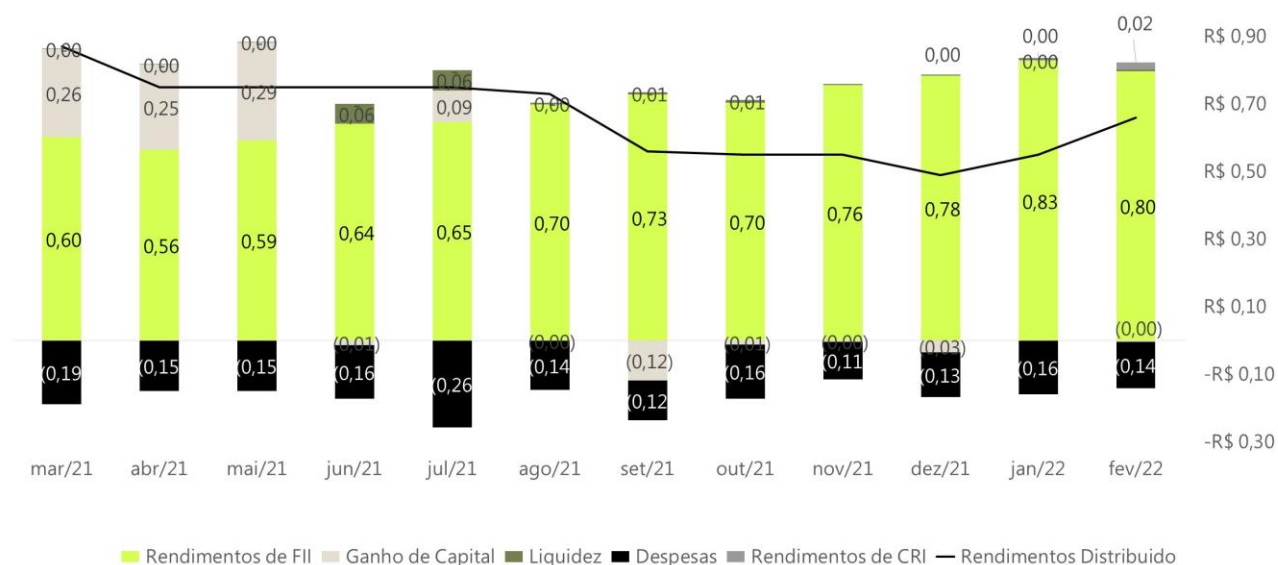
Quanto a estratégia Quant no mês de fevereiro não disponibilizaremos informações devido a algumas mudanças que estamos realizando e que em breve comunicaremos.

RESULTADOS

Fluxo de Caixa	dez/21	jan/22	fev/22	2022	Início*
Rendimentos de FII	117.538,40	123.918,07	119.551,49	243.469,56	1.689.696,78
Rendimentos de CRI	4.647,82	4.219,59	3.152,17	7.371,76	13.688,19
Ganho de Capital	(5.142,37)	816,87	(399,89)	520,53	599.985,18
Liquidez	532,57	741,69	716,07	1.457,76	45.823,51
Total Receitas	117.576,42	129.696,22	123.019,84	252.819,61	2.349.193,66
(-) Despesas	(19.943,91)	(23.728,38)	(20.617,69)	(44.346,07)	(362.505,02)
(-) IR	-	(167,54)	(161,67)	(329,21)	(133.521,85)
Total Despesas	(19.943,91)	(23.895,92)	(20.779,36)	(44.675,28)	(496.026,87)
Resultado	97.632,51	105.800,30	102.240,48	208.144,33	2.845.220,53
Resultado/Cota	0,65	0,71	0,68	1,39	18,97

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)



No mês de fevereiro distribuimos **R\$ 0,66/cota**.

O retorno do investimento desde o início do QIRI11, considerando o valor de mercado do Fundo hoje em adição aos dividendos distribuídos, equivale a **-3,68%**, o que corresponde a um retorno **-2,57%** em relação ao IFIX, que teve um desempenho de **-1,14%** no período.

DESEMPENHO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E BENCHMARKING

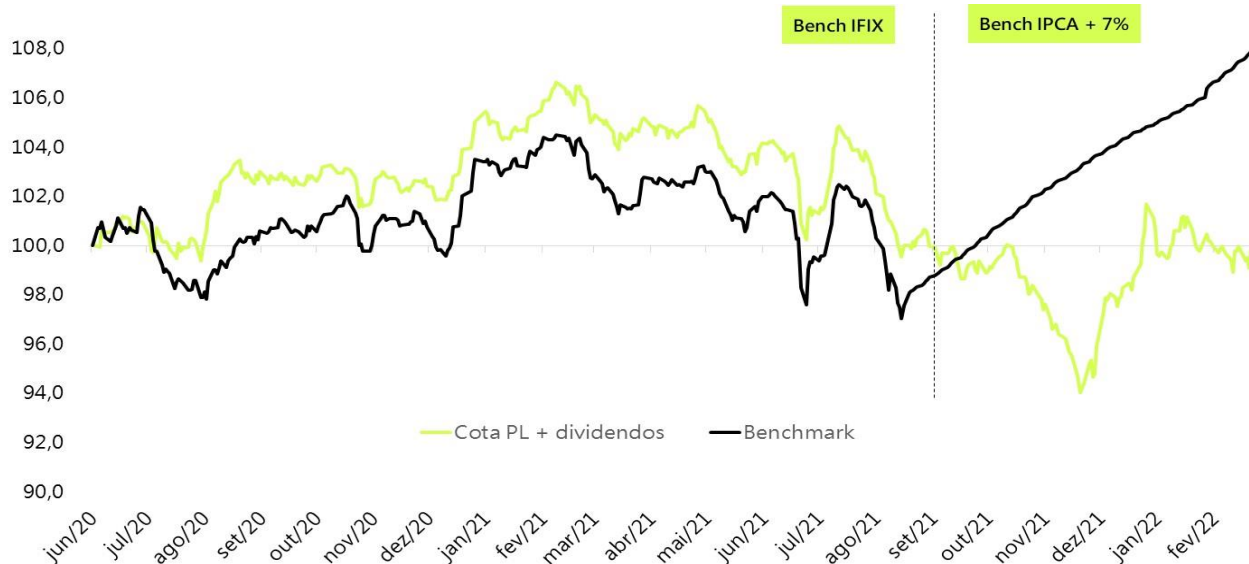
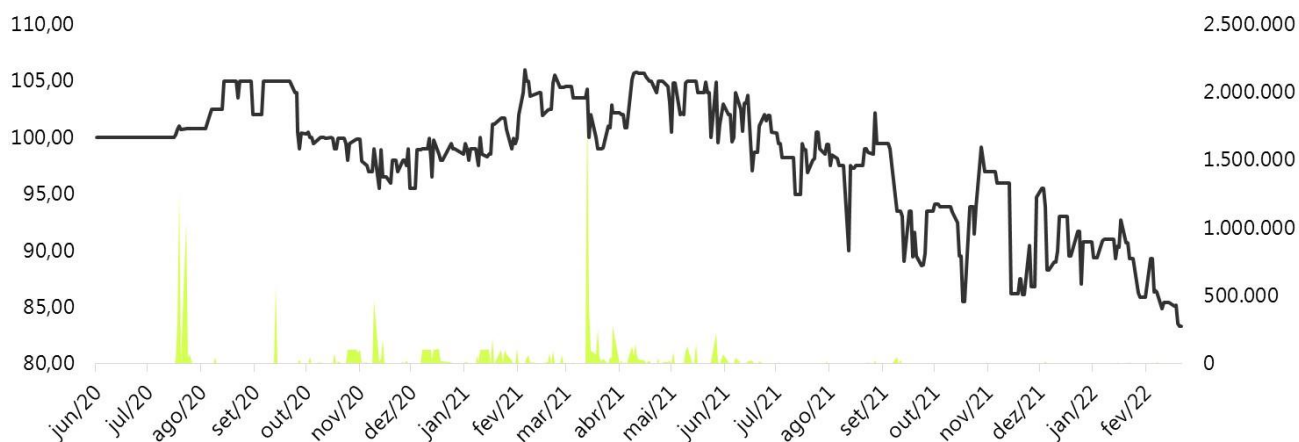


Gráfico	fev/22	Início
Cota PL	R\$ 86,81	R\$ 100,00
Dividendos	R\$ 0,66	R\$ 12,98
Dividend Yield (% a.a.)	9,52%	7,39%
Retorno Cota PL	-0,50%	-0,21%
IPCA + 7% a.a.	1,78%	7,89%
(+/-) Benchmark	-2,23%	-7,51%

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.

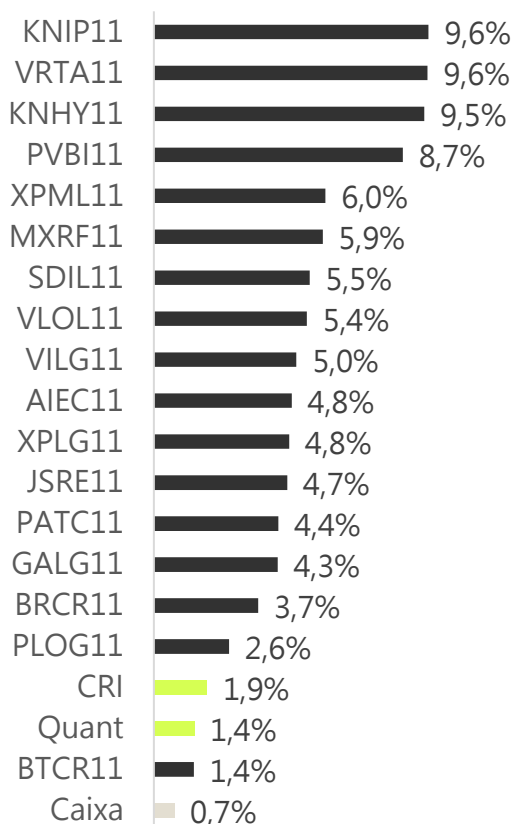
COTA MERCADO E LIQUIDEZ



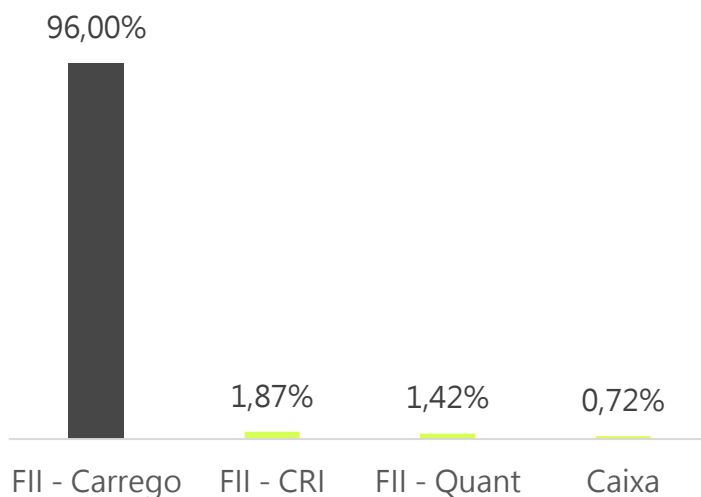
Cota Fechamento do Mês	Liquidez Média Diária do Mês
R\$ 83,34	R\$ 2.814,60

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

ALOCAÇÃO DO FUNDO

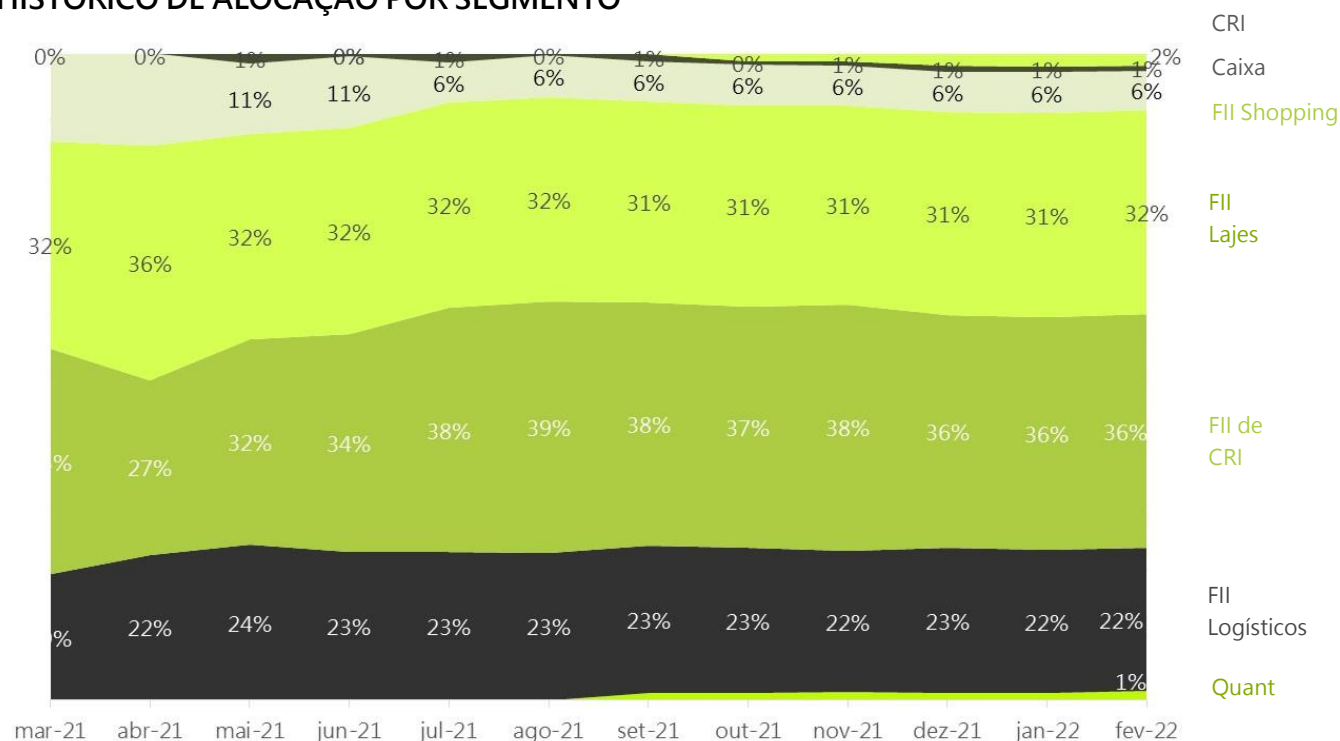


ALOCAÇÃO DO FUNDO POR ESTRATÉGIAS



Data-base 31/01/2022

HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

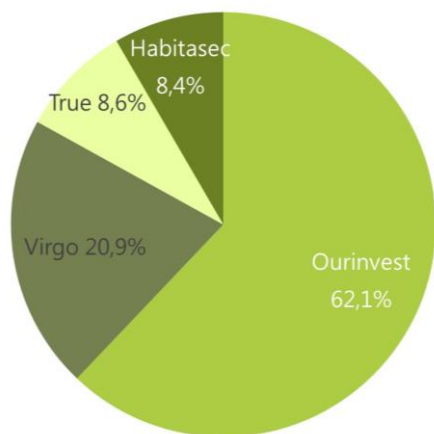


CARTEIRA DE CRI

#	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\$ 152.842,66	23/09/2026	1,17%	Link
2	RZK Solar 01	21K0637078	Virgo	4 / 390	Energia Solar	IPCA+	7,70%	R\$ 51.532,79	18/11/2030	0,39%	Link
3	Hotel Rosewood	21L0866334	True	1 / 486	Hotelaria	IPCA+	7,50%	R\$ 21.110,03	22/11/2033	0,16%	Link
4	Colmeia Garden	21C0731381	Habitasec	1 / 240	Construção Civil	IPCA+	11,52%	R\$ 20.657,14	25/02/2025	0,15%	Link

Total R\$ 246.142,62

DISTRIBUIÇÃO POR SECURITIZADORA



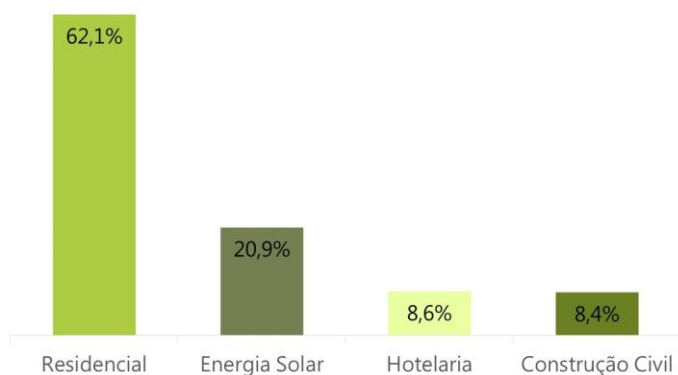
*Do PL destinado a CRIs

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR¹



*Do PL destinado a CRIs

DISTRIBUIÇÃO POR SETOR



QIRI11 EM CRIs

IPCA + 7,88%

Taxa Média dos CRIs²

1,87%
do PL

¹ Do PL destinado aos CRIs

² 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	2.172.421	Warehousing
2	Minas Brisa	21I0912120	Ourinvest	1 / 46	Residencial	IPCA	7,50%	Sim	4.048.158	Warehousing
3	RZK Solar 01	21K0637078	Virgo	4 / 390	Energia Solar	IPCA	7,70%	Sim	1.995.200	Warehousing
4	Hotel Rosewood	21L0866334	True	1 / 486	Hotelaria	IPCA	7,50%	Sim	1.036.892	Warehousing
5	Ativo 5	NA	Confidencial	NA	Logístico	IPCA	9,50%	Não	43.000.000	Estruturação
6	Ativo 6	NA	Confidencial	NA	Varejo	IPCA	10,00%	Não	12.000.000	Estruturação

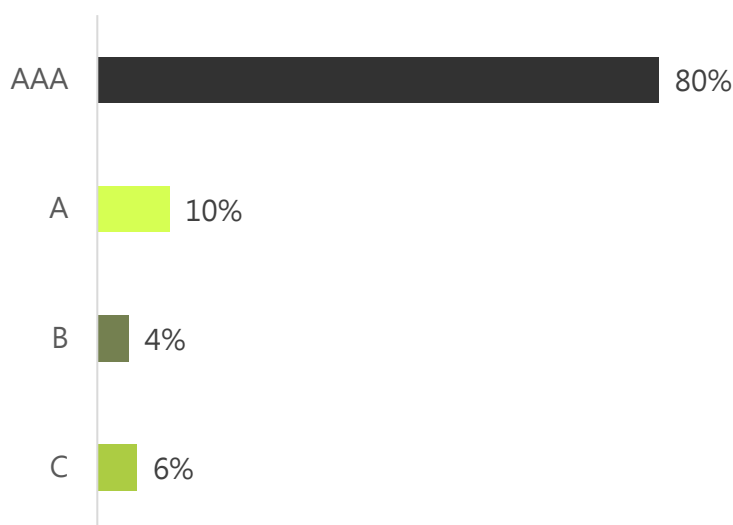
Total Pipeline aprovado comitê **R\$ 9.252.671**

Warehousing R\$ 9.252.671

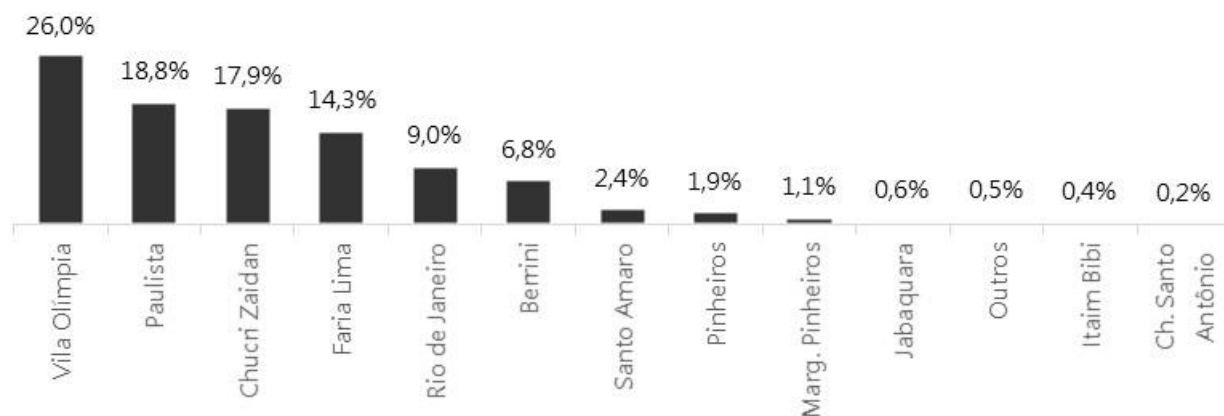
LAJES CORPORATIVAS

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	11,10%	R\$ 98,60	R\$ 77,21	4,90%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	9,07%	R\$ 84,36	R\$ 68,84	3,70%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	8,56%	R\$ 95,08	R\$ 77,13	4,73%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	5,46%	R\$ 78,77	R\$ 67,60	4,42%
PVBI11	VBI Prime Offices	7,87%	R\$ 99,99	R\$ 88,40	8,83%
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	6,61%	R\$ 106,70	R\$ 95,31	5,43%

ALOCAÇÃO POR QUALIDADE DO ATIVO



ALOCAÇÃO POR REGIÃO

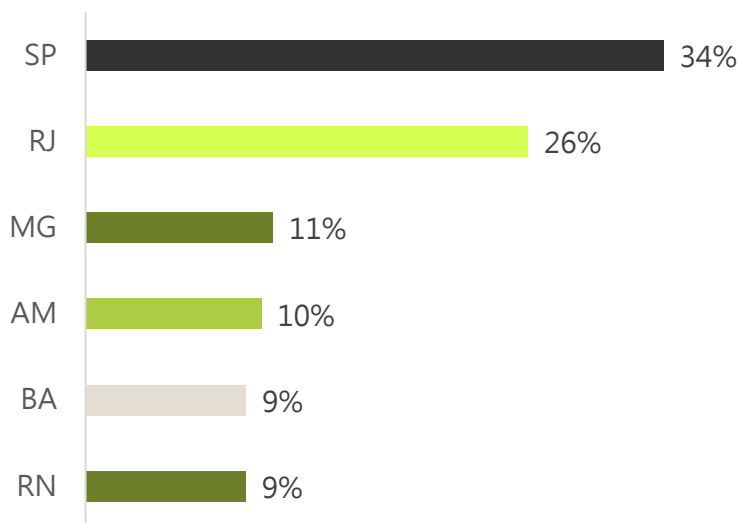


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

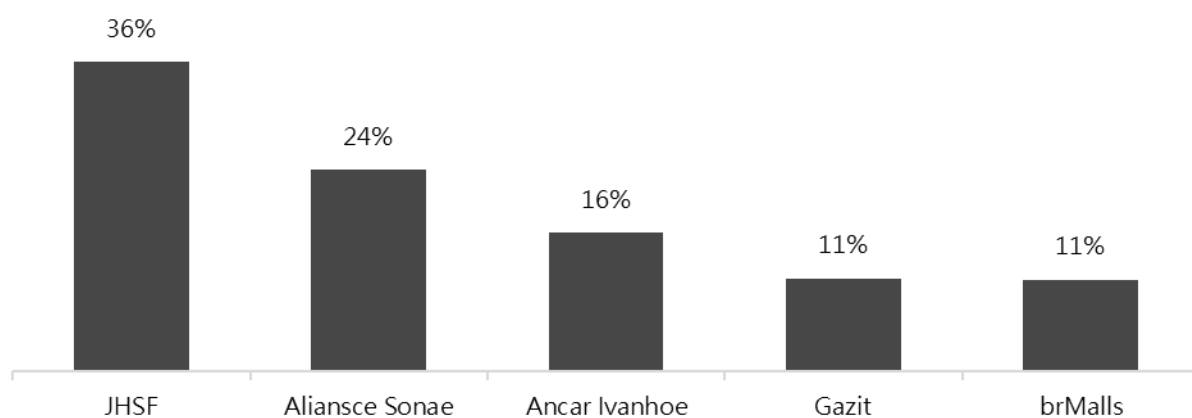
SHOPPINGS

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
XPML11	XP Malls	11,75%	R\$ 107,51	R\$ 91,40	6,09%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR ADMINISTRADORA

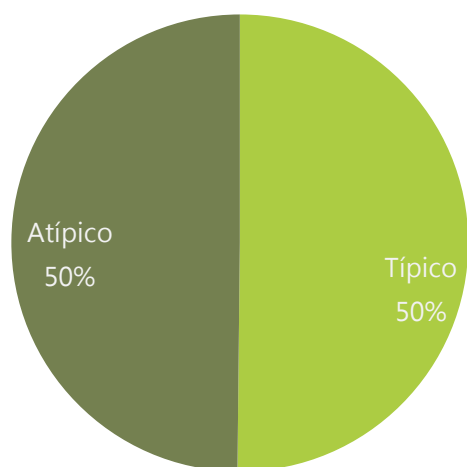


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

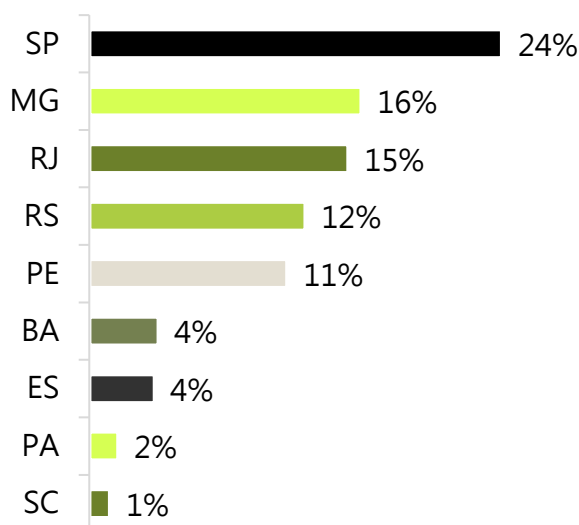
LOGÍSTICOS

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
GALG11	Guardian Logística	10,79%	R\$ 113,38	R\$ 97,97	4,39%
PLOG11	Plural Logística	13,80%	R\$ 98,68	R\$ 72,01	2,66%
SDIL11	SDI Logística	10,62%	R\$ 102,48	R\$ 90,00	5,52%
VILG11	Vinci Logística	8,51%	R\$ 118,39	R\$ 102,45	5,06%
XPLG11	XP PLO	8,67%	R\$ 117,11	R\$ 92,04	4,80%

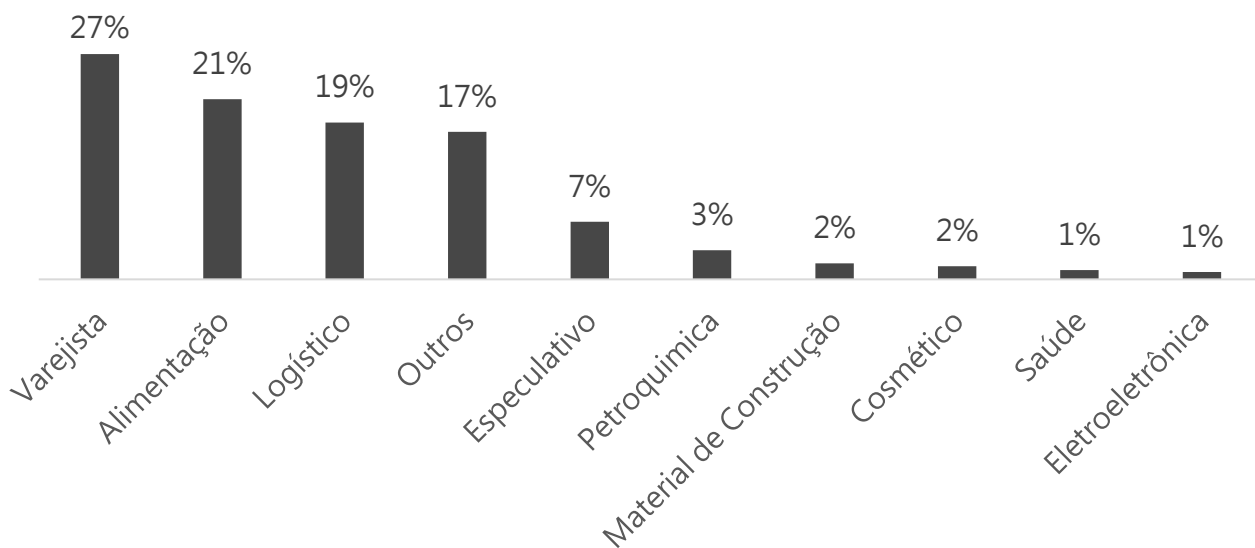
ALOCAÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR INQUILINO

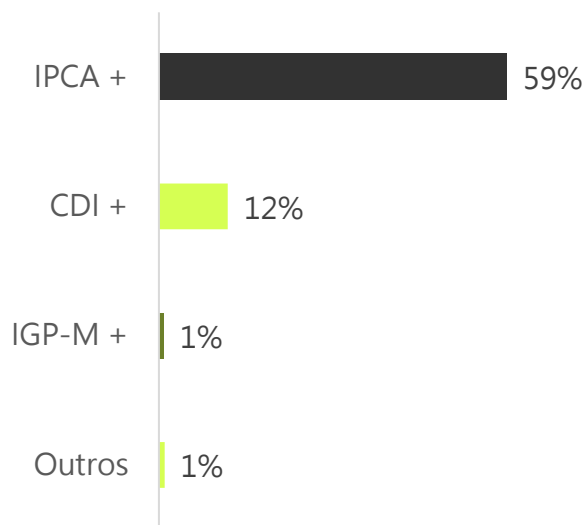


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

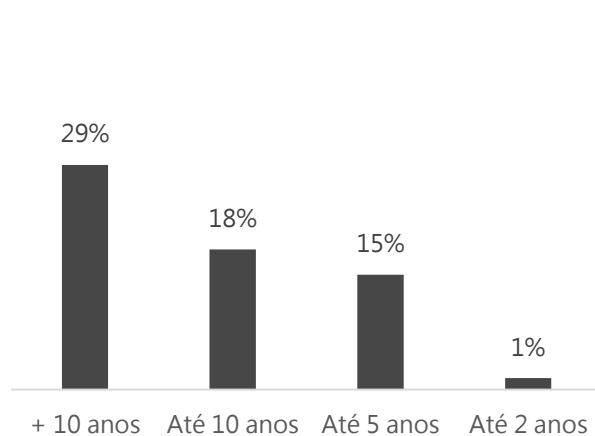
PAPEL

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)	Preço Médio	Preço de Fechamento	% PL do Fundo
KNHY11	Kinea High Yield CRI	13,44%	R\$ 112,54	R\$ 104,16	9,59%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	13,42%	R\$ 112,18	R\$ 102,40	9,75%
VRTA11	Fator Verità	15,15%	R\$ 112,29	R\$ 104,85	9,72%
MXRF11	Maxi Renda	12,36%	R\$ 10,27	R\$ 9,22	5,99%
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imob.	14,54%	R\$ 93,70	R\$ 92,32	1,41%

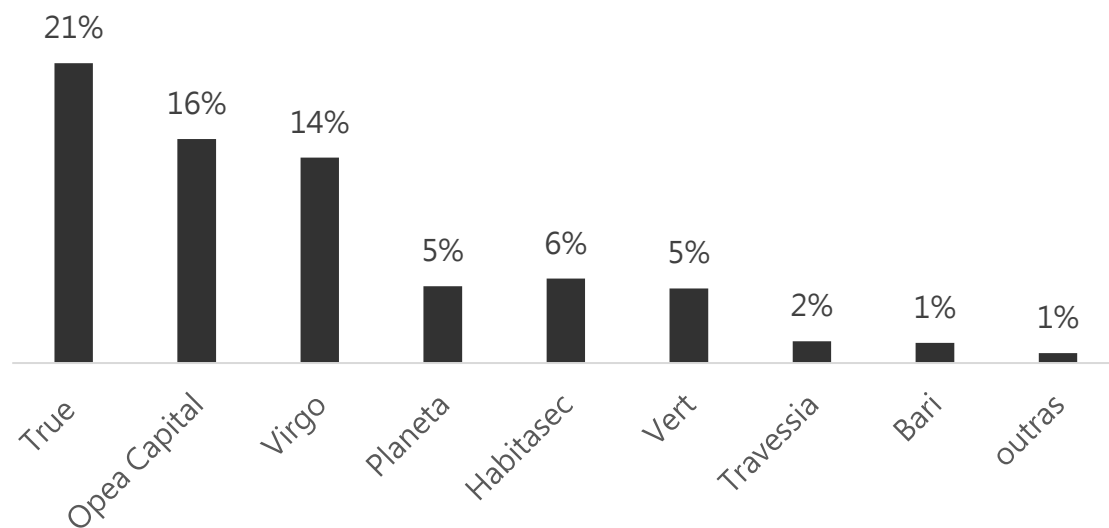
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



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

Youtube - Canal Quatá Imob



Relatório Gerencial QIRI11 Jan/2022 - #FIIdeCRI #LeituraDinâmica # FIIs

Vídeo postado em 11/02/2022. Felipe Ribeiro faz a leitura dinâmica do Relatório Gerencial do QIRI11 do mês de Jan/2022.

[Link](#)

Presença nas redes sociais e na mídia

Instagram – Principais Posts



Youtube – Participações em Outros Canais



Atualizações do Caso MXRF11 e Tudo Sobre Fundos de Papel, Isso e Muitos mais com o Felipe Ribeiro – canal do Youtube Viva de Renda com Fundos Imobiliários. [Link](#)



Seu CRI deu problema, e agora? Live com Felipe Ribeiro - @felipe.fiis e @Professor Baroni – canal do Youtube Lucas Fii – Fundos Imobiliários. [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

14/02/2022 Informe Trimestral:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=266588&flnk>

01/02/2022 Comunicado ao Mercado:

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

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
Fevereiro/2022

quatá imob

