



Quatá Imob Fundo de Fundos **QIFF11**

RELATÓRIO MENSAL
MAIO | 2021

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Quatá Imob Fundo de Fundos – FII é a aquisição, preponderantemente, de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, além da aquisição de CRIIs, objetivando, fundamentalmente a obtenção de renda, advinda dos rendimentos dos FIIs e CRIIs adquiridos, bem como ganho de capital com a negociação dos seus ativos.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Código de Negociação: QIFF11

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 o IFIX

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido¹: R\$ 14.422.226,23

Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 96,15

Valor de Mercado da Cota¹: R\$ 104,90

Dividendo Maio/2021: R\$ 0,73/cota

Dividend Yield (% a.a.): 9,50% a.a.

Quantidade de Cotistas¹: 137

(1) Data-base 31/05/2021

2ª Emissão de Cotas do Fundo

Em maio iniciamos a captação (*follow-on*) da 2ª emissão de cotas do QIFF11. O objetivo da oferta é a captação de R\$ 100.055.060,00 (cem milhões, cinquenta e cinco mil e sessenta reais), ao preço de R\$ 98,76/cota já incluindo os custos.

Essa captação tem como objeto aumentar a relevância e liquidez do fundo no mercado de FIIs, em um momento em que há mais de 1,3 milhão de investidores nesse mercado. Assim vemos que cada vez mais o mercado de fundos imobiliários tem crescido, fazendo com que novos *players*, sejam pessoas físicas, sejam os investidores institucionais (como é o caso do QIFF11), possam contribuir para o amadurecimento desse mercado, que ainda continuará crescendo nos próximos anos.

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>

Prospecto Definitivo: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=174988&flnk>

Anúncio de Início: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=174995&flnk>



PALAVRA DO GESTOR

No mês de maio houve mais um aumento de 0,75% da Selic, levando a um patamar de 3,5%a.a., com a indicação de novos aumentos ao longo do ano. Segundo o Boletim Focus do Banco Central² a Selic deve terminar o ano em 5,75% e 6,50% em 2022. Já o IPCA está em 6,76% no últimos 12 meses e o IGP-M em 37,04%. Apesar da subida da Selic, é importante notar que o juros reais ainda estão em níveis muito baixos.

O mês de maio foi marcado pela flexibilização de algumas medidas de restrições imposta pela pandemia, porém com um temor de uma 3ª onda dado a maior circulação de pessoas. Assim não descartamos novas medidas de restrições que afetarão principalmente o setor de shoppings/varejo, fazendo com o essa alocação no fundo seja tática, a fim de capturar a retomada desse setor.

O IFIX teve desempenho negativo de -1,6%, enquanto o Ibovespa subiu 6,2% no mês. O fraco desempenho do IFIX no ano de 2021 é explicado principalmente pela performance negativas dos fundos de tijolo (lajes corporativas, logísticos e shoppings). Nossa visão é que os investidores estão trocando esses fundos por fundos de CRI, que dado a inflação mais alta, estão distribuindo dividendo maiores. Apesar disso temos uma visão positiva para os fundos de tijolo, dado o desconto relevante de alguns fundos, o que nos faz seletivo na hora da alocação (*stock picking*).

Atenciosamente,

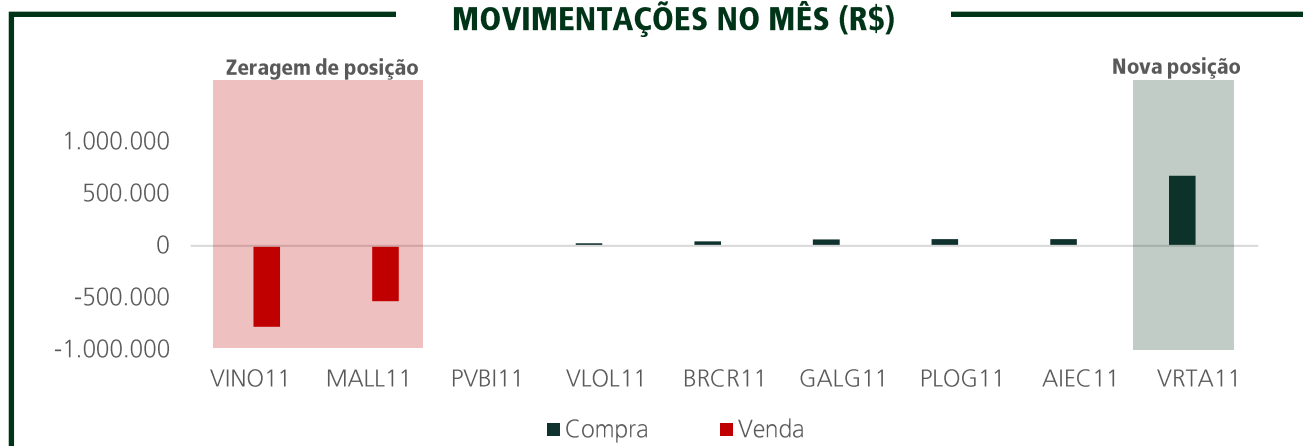
Gestão Quatá Imob

² Boletim Focus (31/05/2021)

INVESTIMENTOS

Em abril zeramos nossas posições em VINO11 (Vinci Offices) e MALL11 (Malls Brasil Plural) ambos fundos de tijolo (lajes corporativas e shopping respectivamente), com ganho de capital e começamos uma posição no fundo VRTA11 (Fator Verità) que é um fundo de CRI gerido pelo Banco Fator. Após termos rebalanceado nosso portfólio em fundos de tijolo, dado os preços atrativos no secundário, voltamos a alocar em fundos de papel, dada a perspectivas de aumento de dividendos dado maiores níveis de inflação (IPCA e IGP-M).

MOVIMENTAÇÕES NO MÊS (R\$)

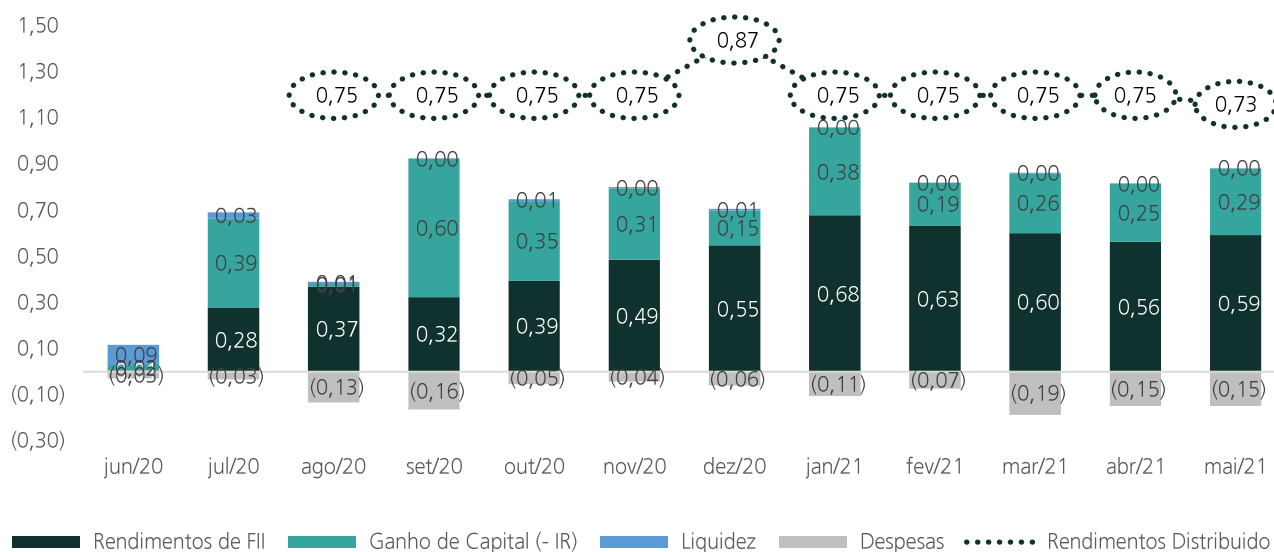


RESULTADOS

Fluxo de Caixa	mai/21	abr/21	2021	Início*
Rendimentos de FII	88.954,52	84.665,64	371.921,20	822.205,10
Ganho de Capital	54.197,34	47.232,29	207.234,18	603.424,59
Liquidez	252,48	146,76	991,94	23.096,55
Total Receitas	143.404,34	132.044,69	580.147,32	1.448.726,24
(-) Despesas	(22.281,75)	(22.271,80)	(77.201,84)	(176.206,57)
(-) IR	(10.839,47)	(9.446,46)	(45.684,31)	(124.504,11)
Total Receitas	(33.121,22)	(31.718,26)	(122.886,15)	(300.710,68)
Resultado	110.283,12	100.326,43	457.261,17	1.148.015,56
Resultado/Cota	0,74	0,67	3,05	7,65

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)

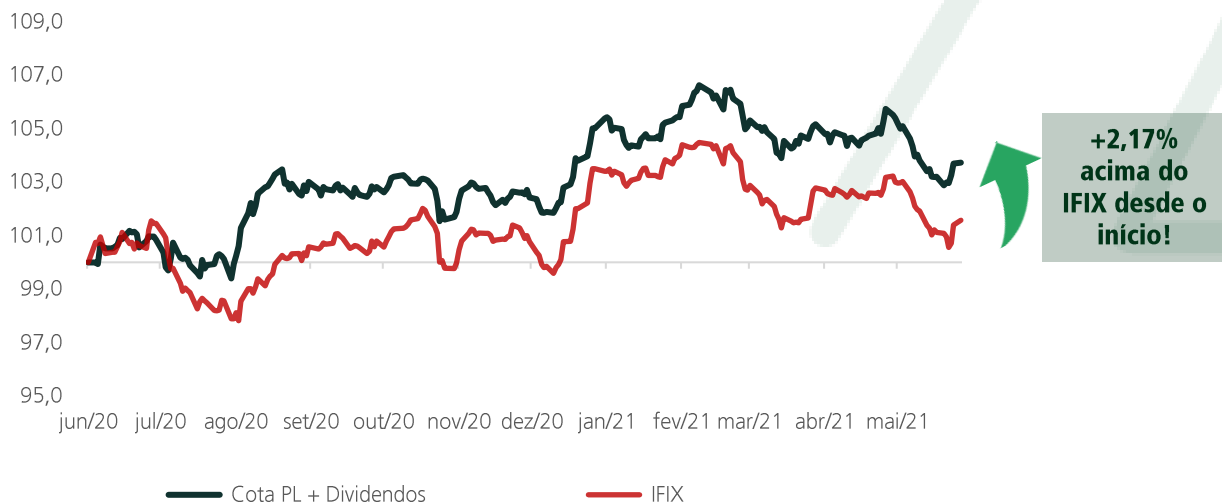


No mês de maio/2021 distribuímos **R\$0,73/cota**.

O retorno do investimento desde o início do QIFF11, considerando o valor patrimonial do Fundo hoje em adição ao dividendo distribuído, equivale a **3,75%**, o que corresponde a um retorno **+2,17% acima do IFIX**.

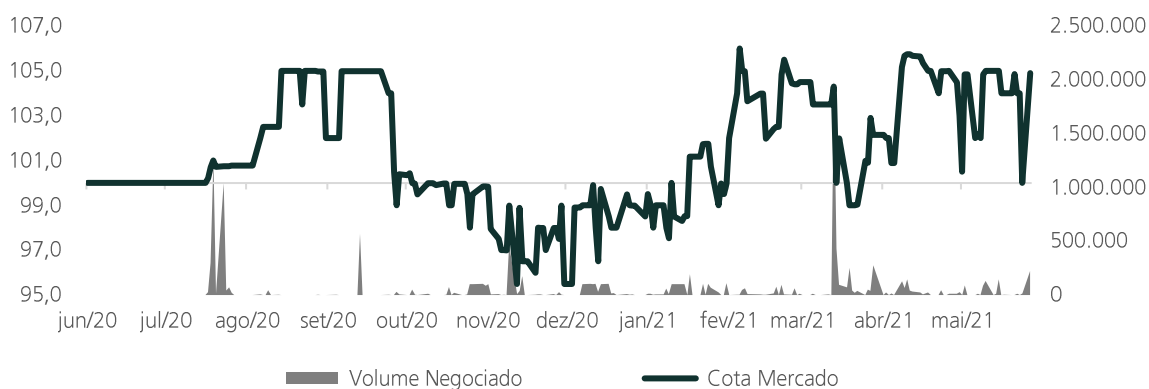
DESEMPENHO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E IFIX



Quatá Imob FoF	mai/21	abr/21	Início *
Cota PL Início Período	98,9	99,0	R\$ 100,0
Cota PL Final Período	96,1	98,9	R\$ 96,1
Rendimento (R\$/cota)	0,73	0,75	7,60
Dividend Yield (% a.a.)	9,50%	9,49%	9,19%
Retorno Total Bruto	-2,03%	0,66%	3,75%
IFIX	-1,56%	0,51%	1,57%
(+/-) Benchmark	-0,47%	0,15%	2,17%

COTA MERCADO E LIQUIDEZ



Cota Fechamento do Mês

R\$ 104,9

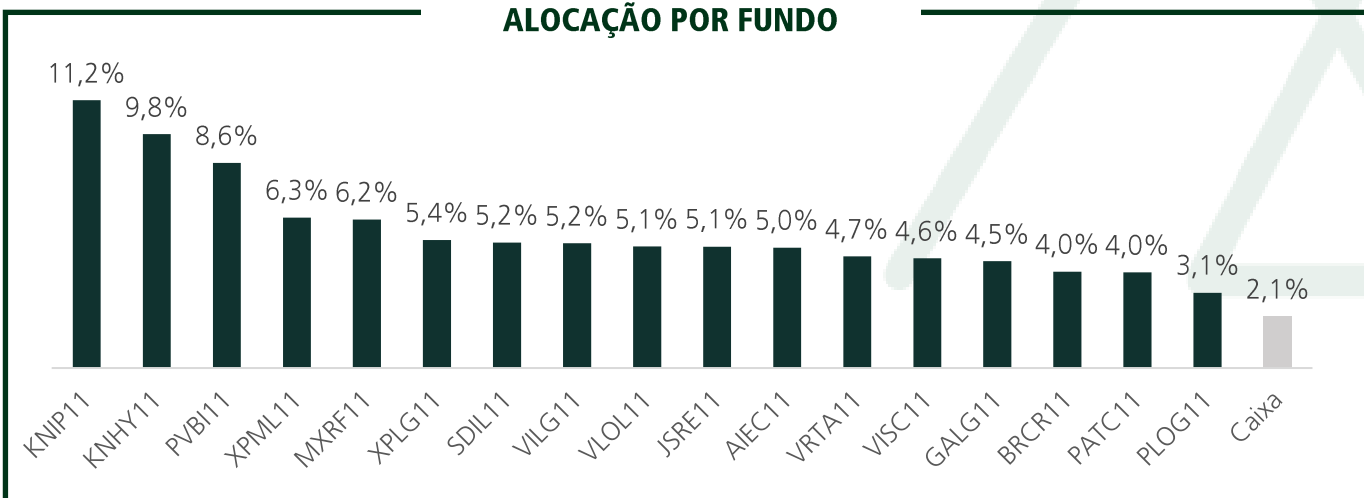
Liquidez Média Diária do Mês

R\$ 39.489,88



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

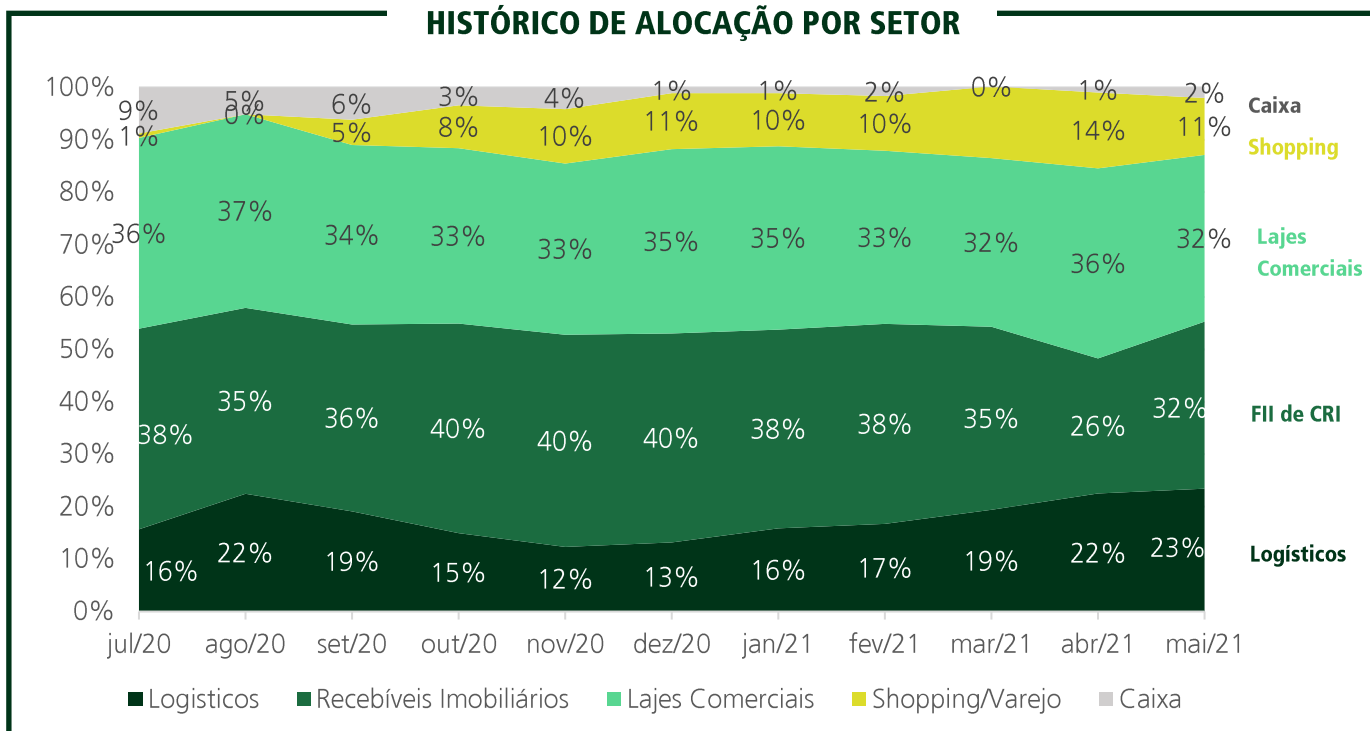
ALOCÇÃO POR FUNDO



Data-base 30/05/2021

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 sofre mudanças a fim de posicionar o fundo para capturar as melhores oportunidades do mercado imobiliário.

HISTÓRICO DE ALOCAÇÃO POR SETOR



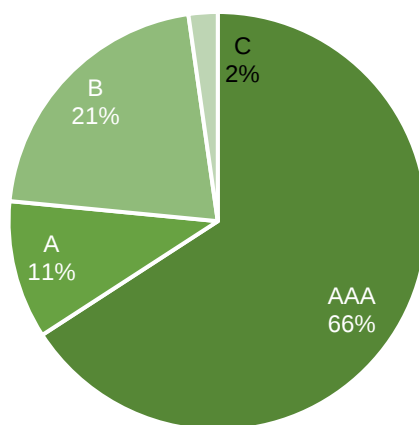
ALOCÇÃO EM LAJES CORPORATIVAS

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 Chucrí 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.

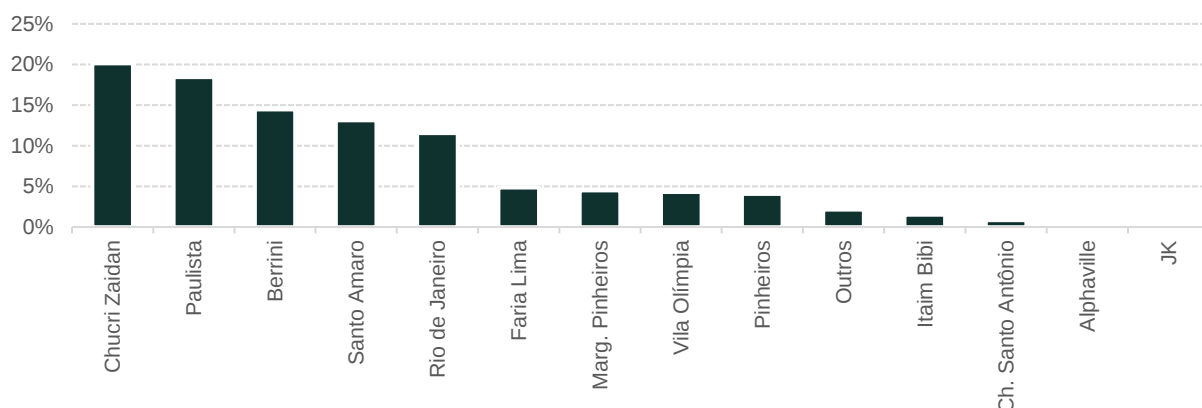
Fazemos uma análise fundamentalista de cada ativo, para saber o real valor de cada prédio e por quanto estamos comprando aquele ativo. A partir das nossa premissas de cada ciclo, podemos ter a segurança de que estamos nos posicionando nos melhores ativos pagando um preço adequado ("comprar barato para vender caro").

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	8,1%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	6,9%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	7,2%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	5,8%
PVBI11	VBI Prime Offices	7,0%
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	5,1%

ALOCÇÃO POR QUALIDADE DO ATIVO*



ALOCÇÃO POR REGIÃO*



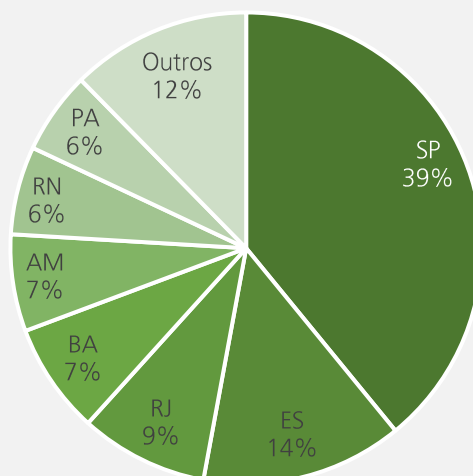
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM SHOPPING

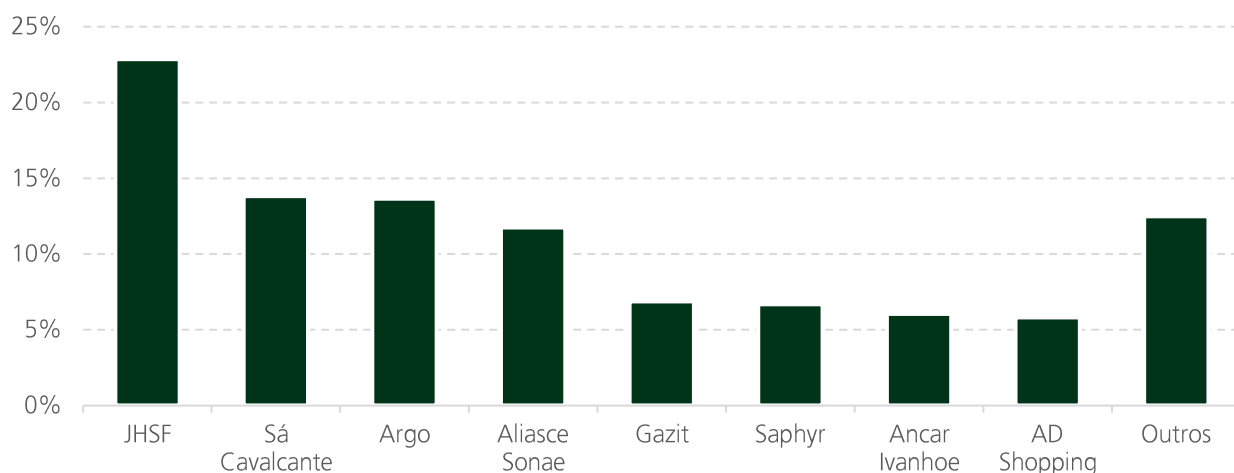
O setor de shopping foi um dos que mais sofreram na pandemia. Com as restrições de circulação os shoppings estiveram fechados em boa parte do tempo, tanto em 2020 quanto em 2021, fazendo com que os resultados desses ativos sejam imprevisíveis nesse momento. Por isso a equipe de gestão procura investir em fundos cujos shoppings sejam dominantes em sua região. Nesse cenário de incertezas nesse setor, consideramos a alocação como sendo tática visando um ganho de capital no curto/médio prazo.

Fundo	Nome	Div. Yield (%a.a.)
VISC11	Vinci Shopping Centers	3,9%
XPML11	XP Malls	2,3%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO*



ALOCAÇÃO POR ADMISTRADORA*



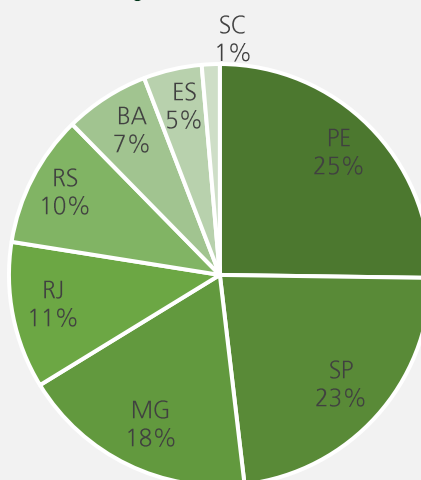
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCÇÃO EM LOGÍSTICOS

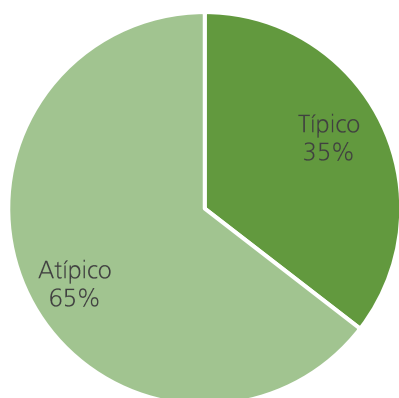
Com o aumento das vendas do *e-commerce*, o setor logístico foi beneficiado, devido a demanda por galpões aumentar, principalmente pelas grandes varejistas. Acreditamos que o setor ainda irá performar bem ao longo de 2021, dado que a vacância tem caído principalmente em regiões próximas às grandes metrópoles. Nossa alocação tem priorizado ativos com padrão construtivo 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	9,5%
PLOG11	Plural Logística	9,0%
SDIL11	SDI Logística	7,9%
VILG11	Vinci Logística	6,0%
XPLG11	XP LOG	6,5%

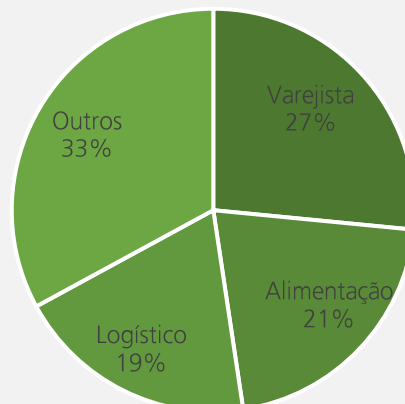
ALOCÇÃO POR REGIÃO*



ALOCÇÃO POR TIPO DE CONTRATO*



ALOCÇÃO POR INQUILINO*



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

ALOCAÇÃO EM PAPEL

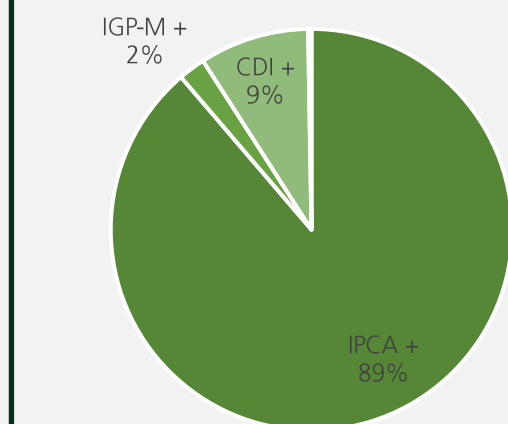
Historicamente os fundos de papel (FIs de CRIs), trazem uma proteção ao portfólio dado a menor volatilidade nesse classe de ativo. Ao longo de 2020 e 2021 vemos fundos com CRIs atrelados à inflação distribuírem um dividendo acima da média do IFIX, dado o maior IPCA e principalmente maior IGP-M no período. 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	12,3%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	13,1%
VRTA11	Fator Verità	11,7%
MXRF11	Maxi Renda	8,2%

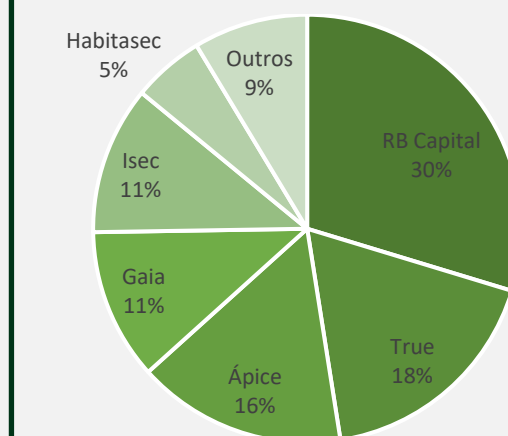
ALOCAÇÃO POR FAIXA DE VENCIMENTO*



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR*



ALOCAÇÃO POR SECURITIZADORA*



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

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.

Marcos Onodera | Sócio da Quatá Imob

Engenheiro civil formado pela Escola Politécnica da USP, começou a carreira na F3 Capital. Trabalhou durante 3 anos como analista de ações e renda fixa na Lacan Investimentos. Antes de se juntar à Quatá, foi analista do fundo de fundos da RBR Asset (RBRF11), uma gestora focada exclusivamente no mercado imobiliário.

DOCUMENTOS

[Regulamento](#)[Informe Mensal](#)[Informe Anual](#)

OUTROS DOCUMENTOS

20/04/2021 AGO:<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=166387&flnk>**12/02/2021 Fato Relevante:**<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=144371&flnk>**02/12/2020 Fato Relevante:**<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=129762&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.





Quatá Imob Fundo de Fundos **QIFF11**

Quatá Gestão de Recursos Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2391 – 12º andar

Tel.: (11) 3136-1196

qiff11@quataimob.com.br

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

www.quatainvestimentos.com.br