

QIRI11

RELATÓRIO GERENCIAL
Setembro/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\$ 13.445.882,39
 Total de Cotas: 150.000
 Valor Patrimonial da Cota: R\$ 89,64
 Valor de Mercado da Cota: R\$ 93,51
 P/VP: 1,04
 Dividendo Setembro/2021: R\$ 0,49
 Dividend Yield (VP): 6,76% a.a.
 Dividend Yield (P): 6,47% a.a.
 Quantidade de Cotistas: 162

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,

Esta parte do relatório é como se fosse uma "conversa" da gestão com vocês, e com o mercado. Assim começamos a partir deste relatório a diferenciar e classificar nossos investimentos em três estratégias:

CRI – Carrego

Conforme a Assembleia do dia 23/08/2021 o fundo passar a ser um fundo que majoritariamente investirá em CRIs. Nosso pipeline já começou a se realizar, e continuamos a montar nosso *warehousing* com fundos parceiros. Esta estratégia servirá para alcançarmos, em grande parte, nosso benchmark de IPCA+ 7,00%, sendo que para tal, deveremos comprar CRIs com taxa media ponderada de IPCA+ 8,00% / 8,50%.

FII – Carrego

Esta parte da posição se aproveitará de oportunidades e posições que acreditamos que terão um ganho de capital considerável no médio curto prazo, além dos dividendos destes ativos. Poderemos ter até 49% do fundo nesta estratégia.

FII - Quant

Esta posição em conjunto com a FII – Carrego não poderá ultrapassar 49%. É uma parte do fundo que chamamos de joia da coroa. Embora busquemos como meta TIR de 20% para esta parte, conforme este relatório na página 11 o resultado dos trades no mês de Setembro foi de 233% de TIR, com apenas R\$ 137,4 mil de exposição (aprox. 1,02% do PL) do fundo gerando 0,0138 de soma aos dividendos do QIRI11, demonstrando o poder desta estratégia.

Em resumo com aprox. 1% do PL geramos 2,82% do resultado dos dividendos.

Conforme formos aumentando esta exposição (atualmente nosso limite máximo é de R\$ 200 mil, conforme aprovado em comitê) conseguiremos gerar mais resultados nesta estratégia. Quaisquer dúvidas sobre o tema, estamos a disposição.

Informações, informações, informações

Nosso objetivo é conseguir passar o máximo de transparência das informações que tivermos dos ativos que investimos com o dinheiro de vocês, cotistas. Assim, se tiverem quaisquer dúvidas que não estão neste relatório ou no relatório permanente em nosso site, pedimos gentilmente que nos enviem no e-mail qiri11@quataimob.com.br ou via *Direct Message* no nosso instagram @quataimob ou via pergunta no nosso Espaço RI na plataforma ClubeFII.

Quatá Investimentos

Quatá Imob

INVESTIMENTOS

No mês de setembro precisamos realizar a venda de dois fundos do segmento de papéis, KNHY11 e KNIP11 (nossas maiores posições em carteira), abaixo do nosso preço médio para nos enquadrarmos na Instrução CVM 555 (Art. 102, III), que dispõe sobre o limite de até 10% para a concentração em um único fundo.

Quanto as demais movimentações para a estratégia de renda e ganho de capital não realizamos mais. O contexto do mercado não se mostrou propício para movimentações, principalmente frente aos preços médios dos ativos de nossa carteira. O IFIX teve um desempenho de -1,24% no mês de setembro, o Banco Central aumentou a Selic de 5,25% para 6,25%, o juros futuros de DI também apresentaram crescimento no mês, indicador que segundo estudo da Quatá Imob apresenta correlação de -0,89 com o IFIX.

Em relação a estratégia Quant teremos uma parte do relatório dedicada a apresentar seu desempenho.

Quanto à estratégia CRI, adquirimos o CRI Minas Brisa no dia 08/10 e no próximo Relatório Gerencial (Out/2021) já disponibilizaremos mais informações. Será feito um relatório exclusivo por CRI mensalmente.

MOVIMENTAÇÕES NO MÊS (R\$ mil)

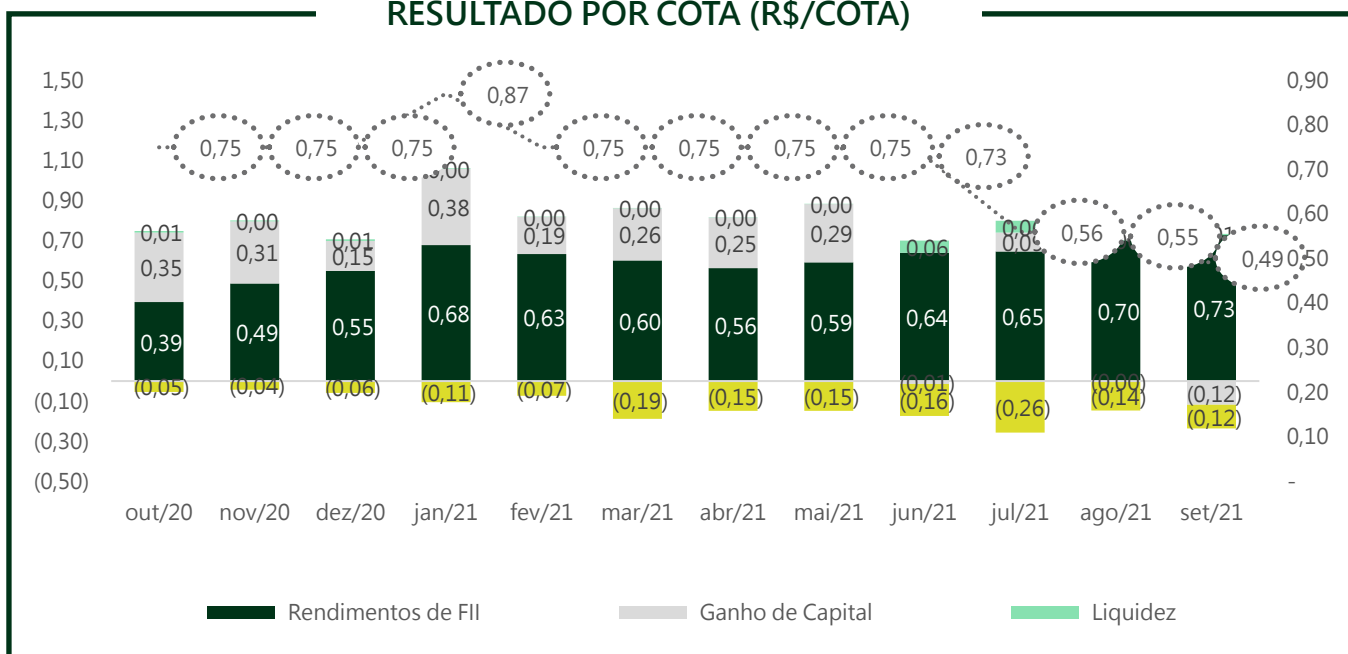


RESULTADOS

Fluxo de Caixa	jul/21	ago/21	set/21	2021	Início*
Rendimentos de FII	96.986,63	104.872,31	109.144,27	868.019,36	1.229.348,74
Ganho de Capital	20.097,09	-	(17.421,90)	264.132,80	606.125,87
Liquidez	9.045,69	711,59	1.052,51	20.943,56	42.795,69
Total Receitas	126.129,41	105.583,90	92.774,88	1.153.095,72	1.878.270,30
(-) Despesas	(38.468,61)	(21.745,25)	(17.788,21)	(201.409,09)	(278.132,07)
(-) IR	(6.058,24)	(160,64)	(237,16)	(64.977,94)	(132.958,27)
Total Despesas	(44.526,85)	(21.905,89)	(18.025,37)	(266.387,03)	(411.090,34)
Resultado	81.602,56	83.678,01	74.749,51	886.708,69	2.289.360,64
Resultado/Cota	0,54	0,56	0,50	5,91	15,26

*Início do Fundo: 04/06/2020

RESULTADO POR COTA (R\$/COTA)



No mês de setembro distribuímos R\$ 0,49/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 3,26%, o que corresponde a um retorno +5,43% acima do IFIX, que teve um desempenho de -2,06% no período.

DESEMPENHO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E IFIX

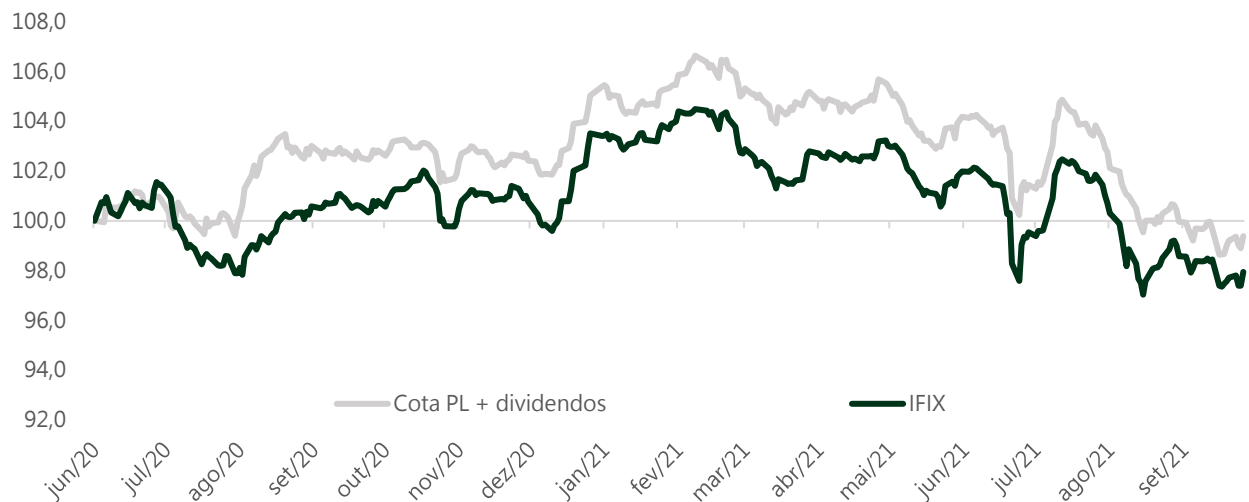
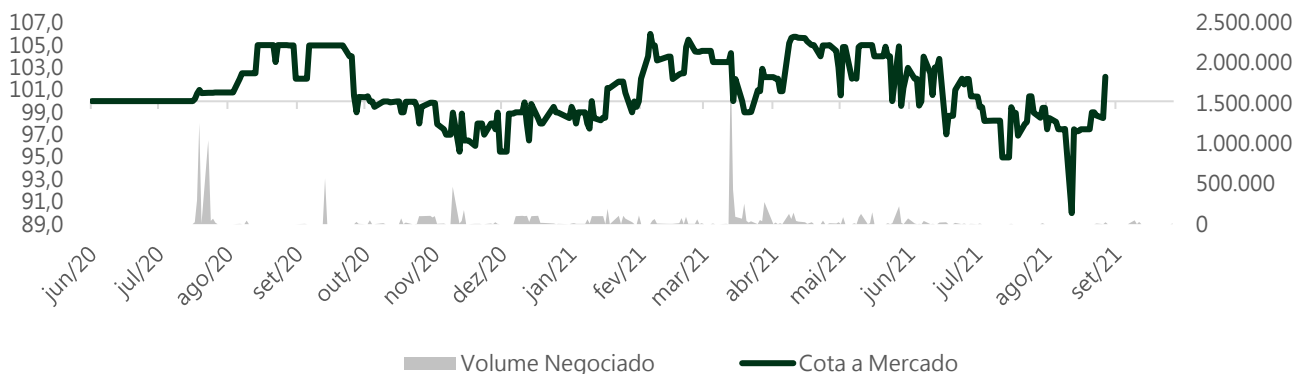


Gráfico	ago/21	set/21	Início
Cota PL Início Período	R\$ 95,11	R\$ 91,41	R\$ 100,00
Cota PL Final Período	R\$ 91,41	R\$ 89,64	R\$ 89,64
Rendimento (R\$/cota)	0,55	0,49	9,75
Dividend Yield (% a.a.)	6,65%	6,47%	%
Retorno Total Bruto	-3,04%	-1,27%	-0,61%
IFIX	-2,63%	-1,24%	-2,06%
(+/-) Benchmark	-0,42%	-0,03%	1,48%

COTA MERCADO E LIQUIDEZ



Cota Fechamento do Mês

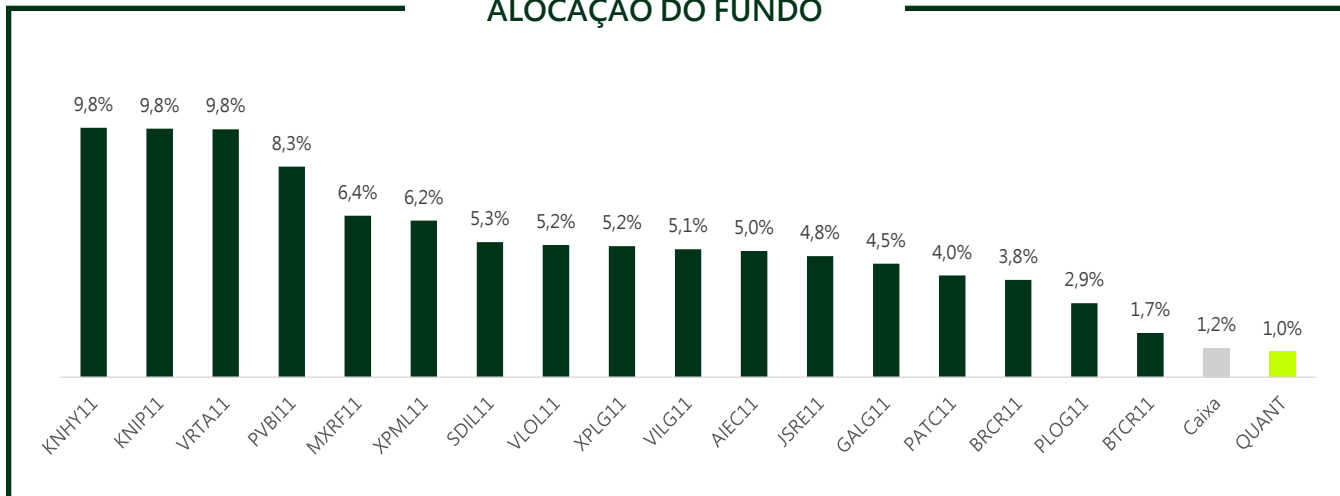
R\$ 93,51

Liquidez Média Diária do Mês

R\$ 6.063,14

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

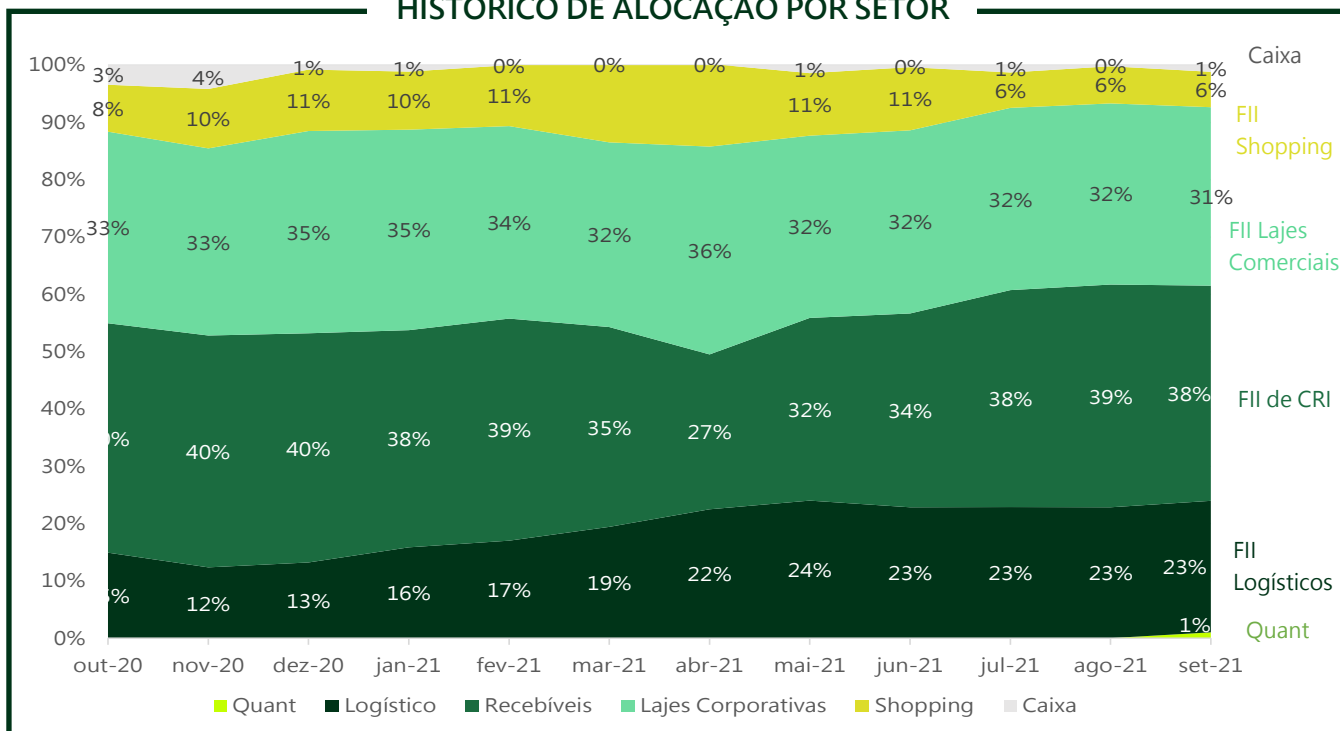
ALOCÇÃO DO FUNDO



Data-base 30/09/2021

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 ALOCAÇÃO POR SETOR

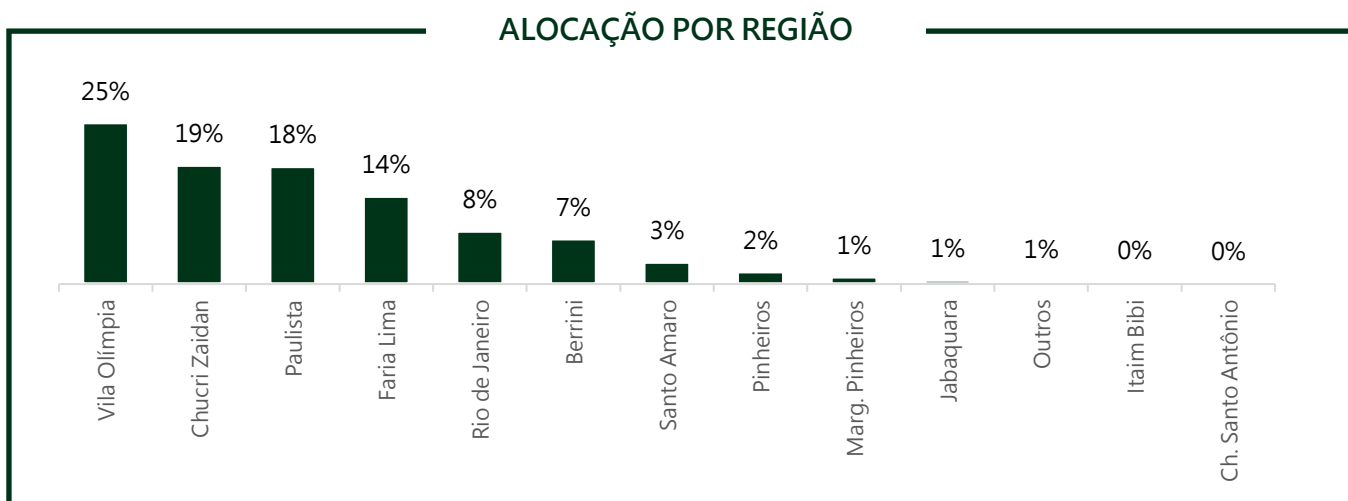
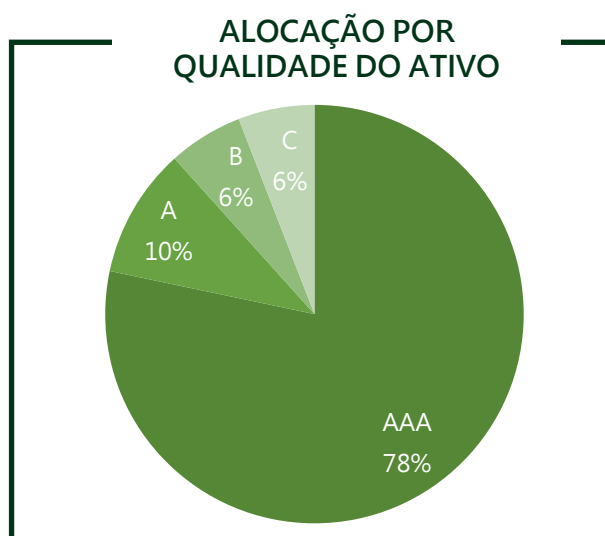


ALOCAÇÃO EM LAJES CORPORATIVAS

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 Chucri 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	9,5%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	7,7%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	8,3%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	6,1%
PVBI11	VBI Prime Offices	8,2%
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	5,9%



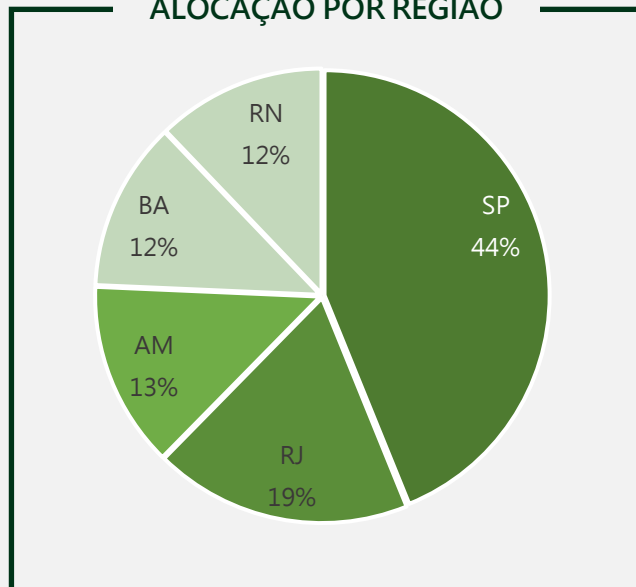
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM SHOPPING

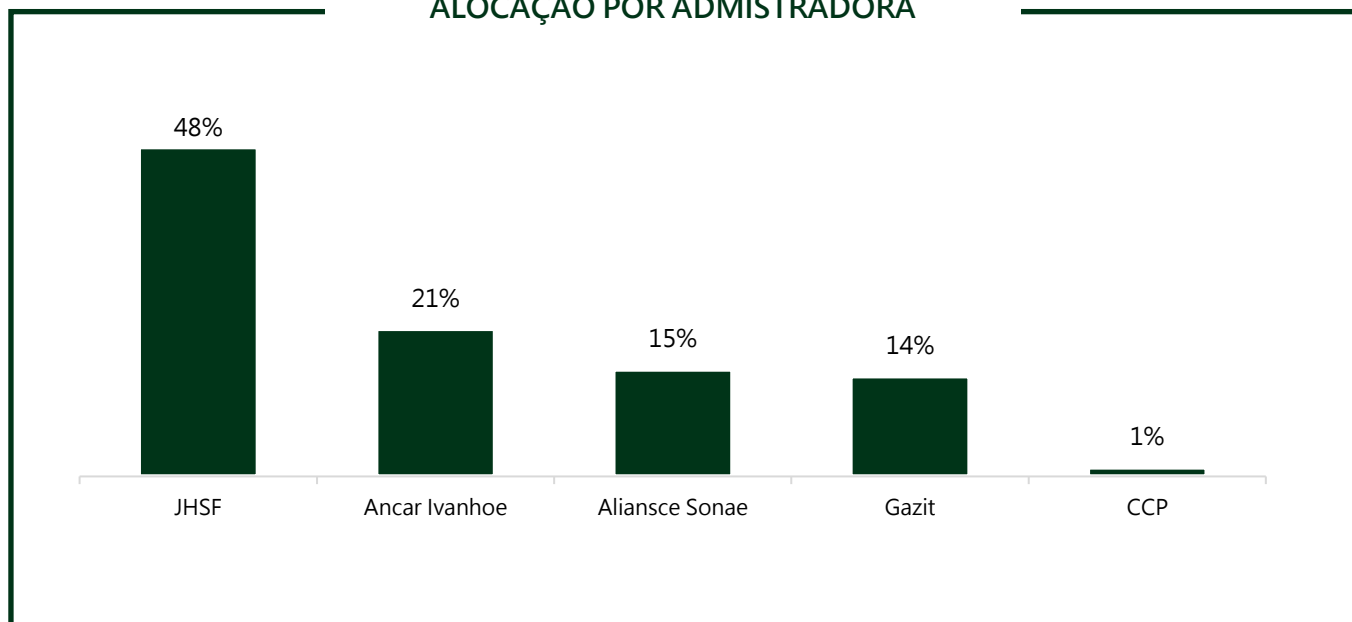
O setor de shopping foi um dos que mais sofreram na pandemia. Com as restrições de circulação os shoppings estiveram fechados em boa parte do tempo, tanto em 2020 quanto em 2021, fazendo com que os resultados desses ativos ainda sejam imprevisíveis nesse momento. Por isso a equipe de gestão procura investir 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	7,8%

ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR ADMISTRADORA



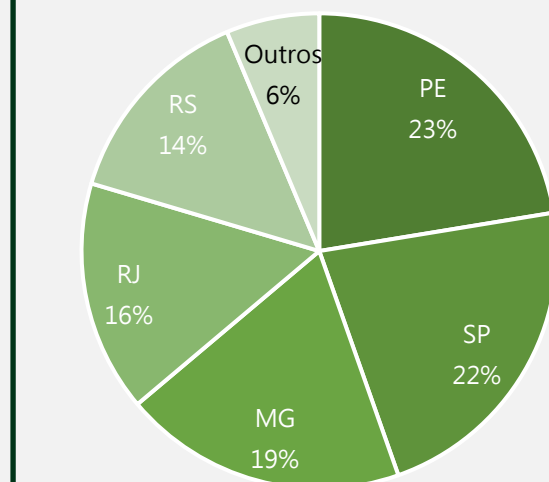
* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

ALOCAÇÃO EM LOGÍSTICOS

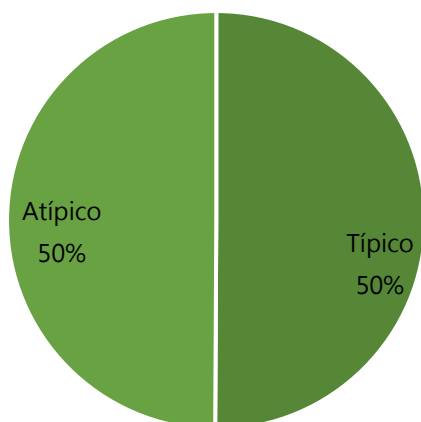
Com o aumento das vendas do *e-commerce*, o setor logístico foi beneficiado, devido a demanda por galpões aumentar, principalmente pelas grandes varejistas. Acreditamos que o setor ainda irá performar bem ao longo de 2021, dado que a vacância tem caído principalmente em regiões próximas às grandes metrópoles. 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	10,2%
PLOG11	Plural Logística	11,1%
SDIL11	SDI Logística	8,6%
VILG11	Vinci Logística	7,4%
XPLG11	XP LOG	7,5%

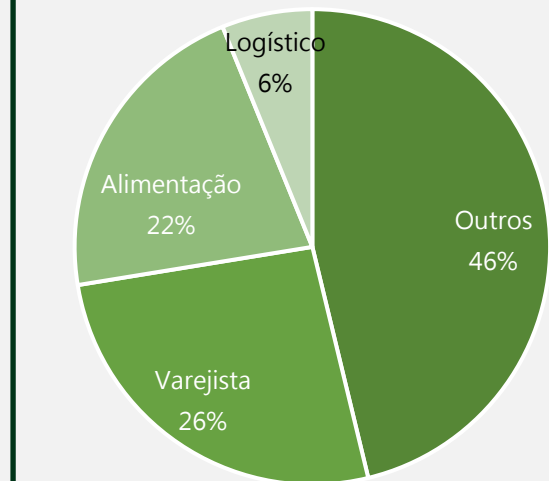
ALOCAÇÃO POR REGIÃO



ALOCAÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



ALOCAÇÃO POR INQUILINO

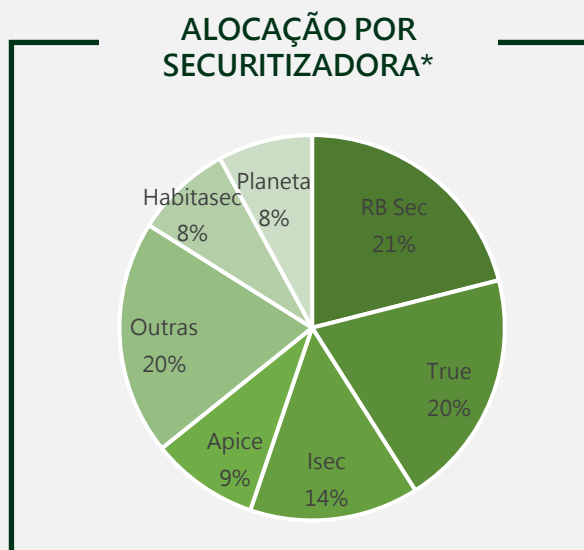
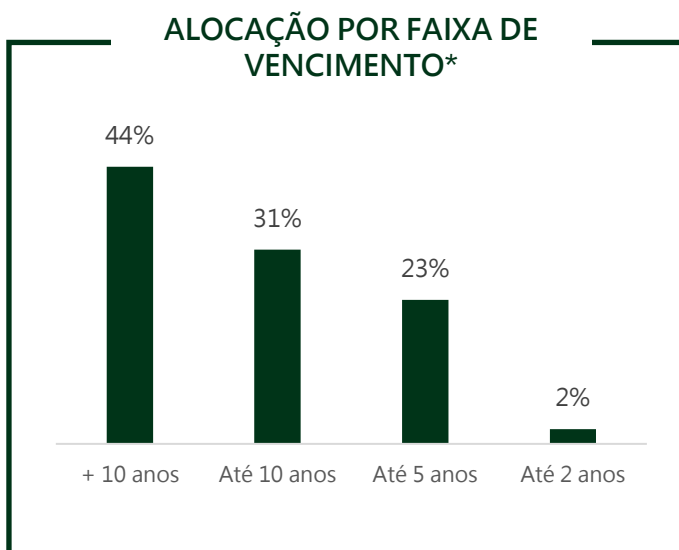
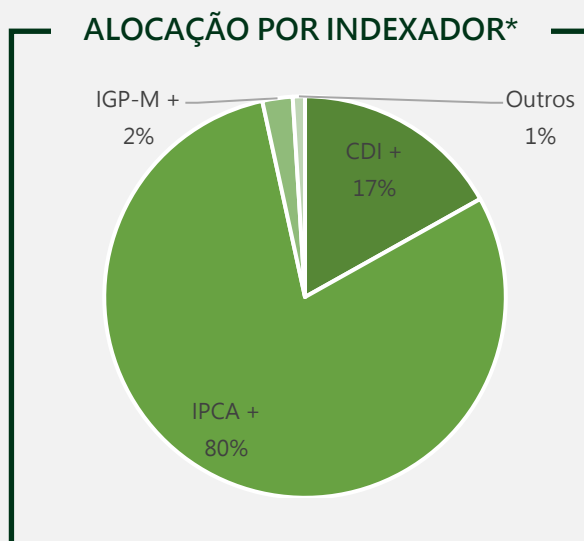


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

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. 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	15,6%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	14,8%
VRTA11	Fator Verità	11,8%
MXRF11	Maxi Renda	9,9%
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imob.	10,1%

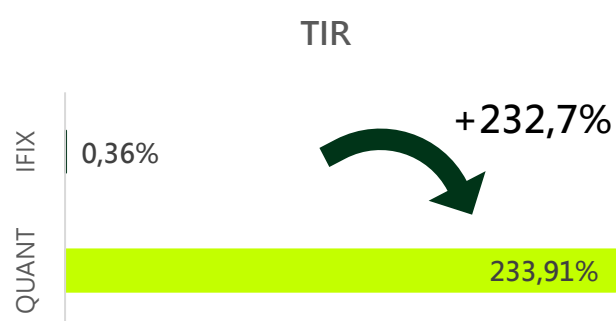


* Informações com base no último relatório gerencial disponível de cada fundo

PERFORMANCE QUANT

Conforme comentado no nosso Relatório Gerencial do mês de Agosto, nossa área de dados aprovou em comitê o início da nossa estratégia **Quant** para negociação de FII's. Depois de uma análise do mercado de FII's com mais de 30.000 simulações de back-tests e estudos estatísticos, aprovamos em comitê de investimentos inicialmente um valor de 100 mil reais para essa estratégia (0,70% do PL do fundo de agosto).

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.

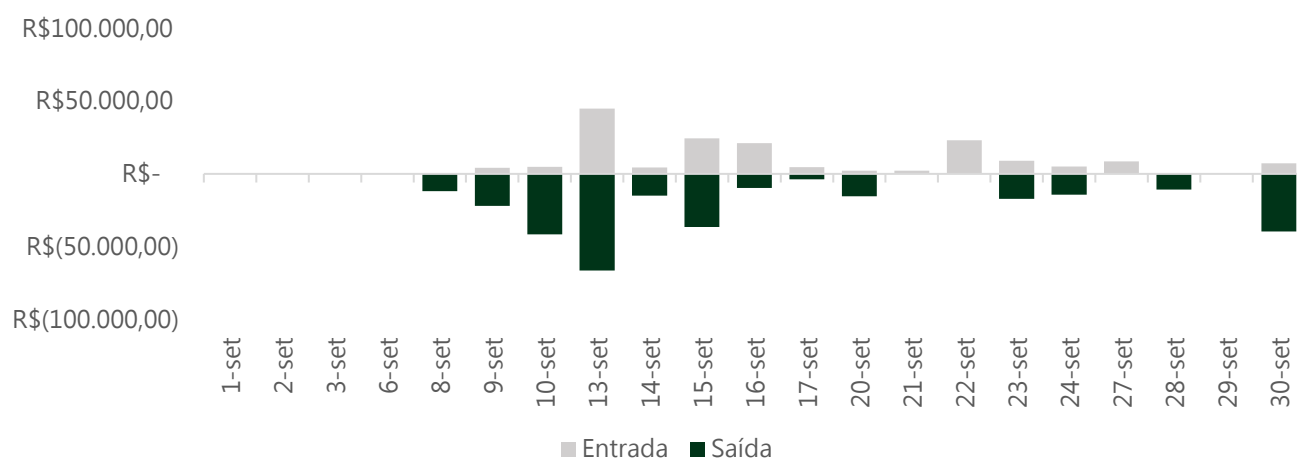


Como resultado obtivemos uma TIR¹ de 233,9%² no mês, 232,7% acima da TIR do IFIX no período, que foi de 0,36%. O período considerado foi de 8 a 30 de setembro, quando aconteceram as negociações desse mês.

No início do mês de setembro começamos nossas operações, conforme comentado, e aumentamos o valor aprovado de negociação para 200 mil reais (1,49% do PL do fundo de setembro). Fechamos o mês com uma posição de 137,4 mil (1,02% do PL do fundo) reais nessa estratégia, com uma média diária de 90,6 mil de exposição.

R\$ 200 Mil
Limite Aprovado
R\$ 137,4 Mil
Posição Setembro
R\$ 90,6 Mil
Média Diária

FLUXO DE CAIXA



¹Taxa de retorno do capital investido

²Caso precisássemos liquidar todas as nossas posições abertas em carregos no final de setembro, a TIR seria de -2,15%

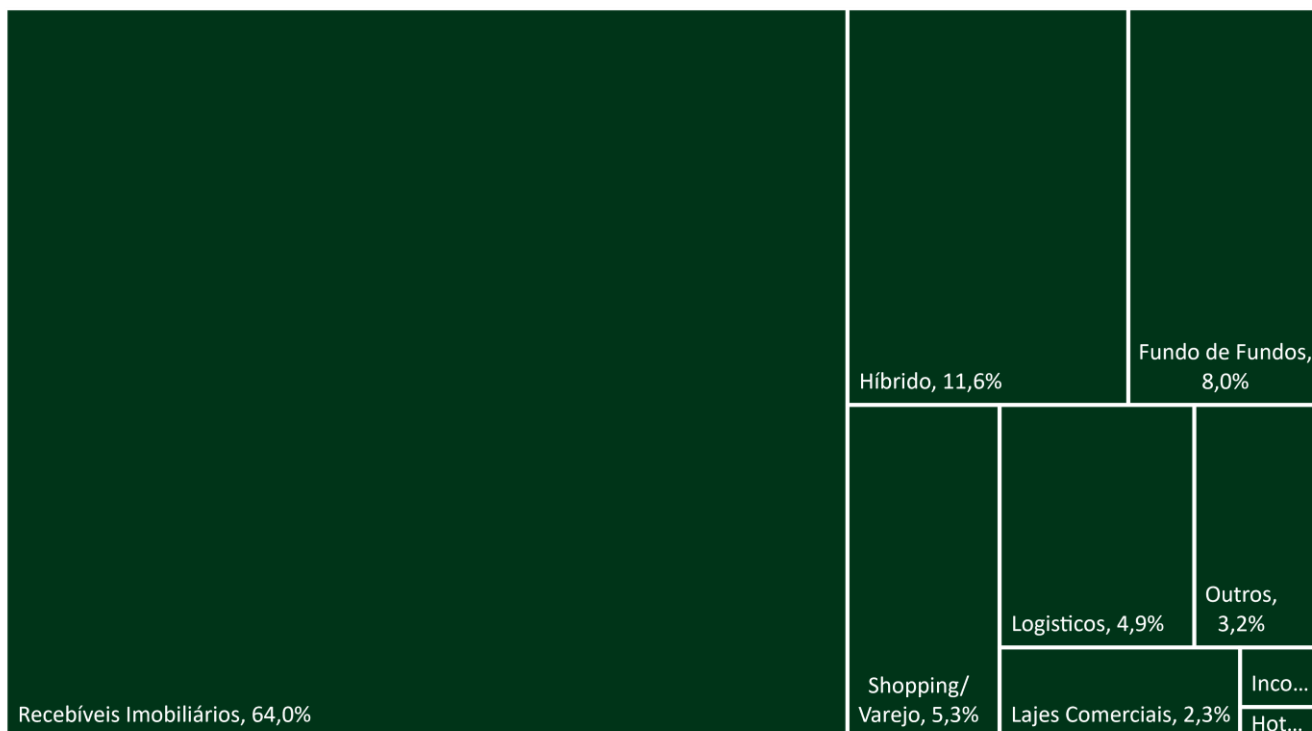
QUANT



Quanto ao resultado financeiro, a estratégia Quant agregou 2.071,77 reais à receita do fundo, sendo 1.573,89 reais de rendimentos com FIs e 497,88 reais de ganho de capital com trades. Isso representou um Dividend Yiled sobre a posição final de setembro de 1,51% e 0,0138 de dividendos/cota.

Encerramos o mês com 137,4 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 começo do nosso pipeline de CRI para alocação.

PIPELINE DE CRI

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão/Série	Setor do Devedor	Indexador	Tx Aquisição (a.a.)	Aprovado comitê	Valor (R\$)	Status
1	CRI Colmeia	21C0731381	Habitasec	1 / 240	Construção civil	IPCA	11,52%	Sim	2.029.000	Warehousing
2	CRI Minas Brisa	21I0912120	Ourinvest	1 / 46	Construção civil	IPCA	7,50%	Sim	3.850.000	Warehousing
3	Ativo 3	NA	RB Sec	NA	Construção civil	INCC	8,50%	Sim	6.000.000	Estruturação
4	Ativo 4	Confidencial	Confidencial	NA	Loteamento	IPCA	9,00%	Não	6.000.000	Estruturação
5	Ativo 5	NA	Confidencial	NA	Incorp. Vert.	IPCA	9,50%	Não	6.000.000	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

* 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

17/09/2021 Relatório Gerencial:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=216557&cvm=true>

13/09/2021 Outros Documentos:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=213559&cvm=true>

13/09/2021 Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=213546&cvm=true>

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
Setembro/2021

quatá imob

