

# Carteira Equilíbrio FII

> Janeiro/2022

# CARTEIRA EQUILÍBRIO FII

## Recomendação para Janeiro 2022

### Movimentações na Carteira:

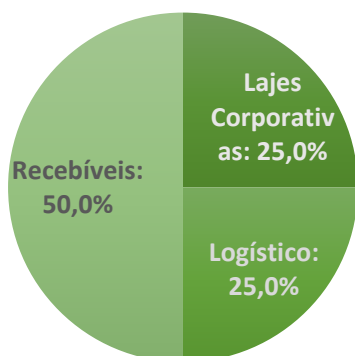
Não ocorreram alterações em nossa recomendação para janeiro/2022.

→ Para Carteira Equilíbrio FII misturamos FIIs com perfil menos arriscado (FIIs de CRIs high grade/mid grade e/ou FIIs de Tijolo com contratos atípicos e longos) e Fundos mais arrojados, que possuem potenciais elevados de apreciação de preço, assim como yields acima da média.

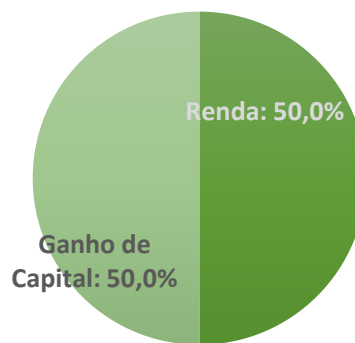
Ticker	Fundo	Segmento	Peso	DY (12m)	Preço Alvo	Upside	Indicação
JSRE11	JS Real Estate	Lajes Corporativas	25%	7,72%	R\$ 100,80	21,74%	Compra
BTLG11	BTG Logístico	Logístico	25%	7,62%	R\$ 119,74	11,98%	Compra
DEVA11	Devant Recebíveis	Recebíveis	25%	17,07%	R\$ 117,72	13,41%	Compra
VGIR11	Valora RE III	Recebíveis	25%	7,07%	R\$ 116,97	18,51%	Compra
Média	-	-	100%	9,87%	-	-	-

data-base: 30/12/2021 - Fonte: Quantum Axis  
\* Fundos com menos de 12 meses de existência.

### Alocação por Segmento:



### Alocação por Estratégia:



# PERFORMANCE DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

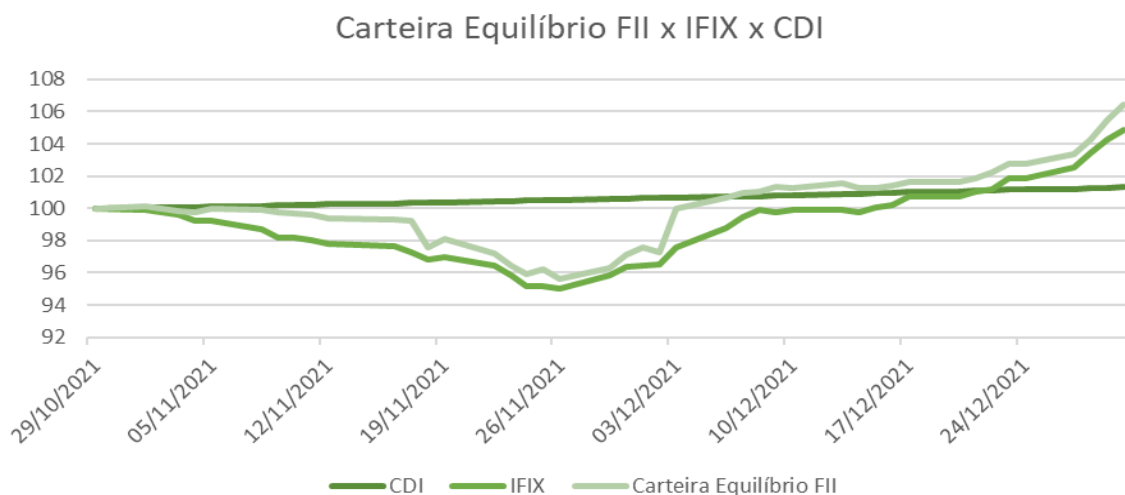
## Dezembro de 2021

No início de dezembro, o Copom elevou a Taxa Selic para 9,25%, conforme já era esperado pelo mercado. Nesse contexto, vimos um ajuste na curva de juros futuros, diante da perspectiva de desaceleração da alta dos preços e retirada de apostas de aumentos mais agressivos e níveis ainda mais restritivos da taxa de juros por mais tempo. Também pesou positivamente a promulgação da PEC dos Precatórios, solução encontrada para limitar a flexibilização no teto dos gastos. No cenário global, a variante Ômicron segue trazendo incertezas, e já reflete no aumento do número de infectados em alguns países.

Nesse mês os mercados de renda variável puderam ter um respiro após períodos de queda forte. Em dezembro, vimos o IBOV fechando com alta de 2,88%, e o IFIX tendo um destaque ainda maior, com um retorno de +8,78%. A Carteira Equilíbrio FII teve um retorno total no período de **+9,52%**, acima do seu benchmark.

No mercado de FIIs, em média, todos os segmentos tiveram retornos positivos, entretanto vale destacar os FIIs de Tijolo, que mostraram uma recuperação ainda mais forte no mês. Ainda nesse cenário encontramos fundos de qualidade negociando com descontos significativos. Diante disso, a partir de uma criteriosa seleção, é possível avaliar oportunidades interessantes com potencial de ganho de capital, assim como carteiras com perfil consistente de distribuição.

### Desempenho da Carteira Equilíbrio FII



Rentabilidade	nov/21	dez/21	Desde o início (nov/21)
Carteira Equilíbrio FII	<b>-2,85%</b>	9,52%	6,40%
IFIX	<b>-3,64%</b>	8,78%	4,83%
CDI	0,59%	0,73%	1,32%

# LAJES CORPORATIVAS

## JS REAL ESTATE - JSRE11

O JSRE possui um portfólio de alto padrão construtivo e ótima localização, com 99% das receitas expostas à cidade de São Paulo e vacância financeira de 11,5%. Importante destacar que o time de gestão vem realizando um trabalho comercial bastante ativo, de forma a reduzir a vacância da carteira e alongar os prazos de vencimento dos contratos vigentes.

Adicionalmente, o JSRE se aproveitou do cenário atual de desconto de diversos FIIs no mercado secundário, para realizar uma alocação tática em determinados ativos, sendo eles do segmento corporativo e com carteiras de CRIs indexados ao CDI, de forma a se beneficiar da abertura da curva de juros. Segundo Gestor, já foi possível realizar ganhos interessantes para os resultados do fundo.

O time de gestão fez um trabalho intenso junto aos atuais inquilinos, tendo em vista que parte dos contratos venceriam no ano de 2021. Diante disso, após diversas renovações de contratos, atualmente apenas 1% vence este ano. Outro ponto importante é a alta exposição do portfólio a contratos indexados ao IGP-M (57%), o que é positivo para reajustes de contratos mais próximos. Apesar de estarmos observando no mercado, negociações no que se trata ao repasse de 100% do IGP-M nos contratos, entendemos que o proprietário acaba se beneficiando com eventuais contrapartidas como alongamento de prazo ou aumento de multa rescisória. Nos últimos meses, o gestor vem anunciando negociações bastante interessantes para o fundo, principalmente no que se trata da extensão de contratos, conforme já mencionado.

### Pontos Positivos

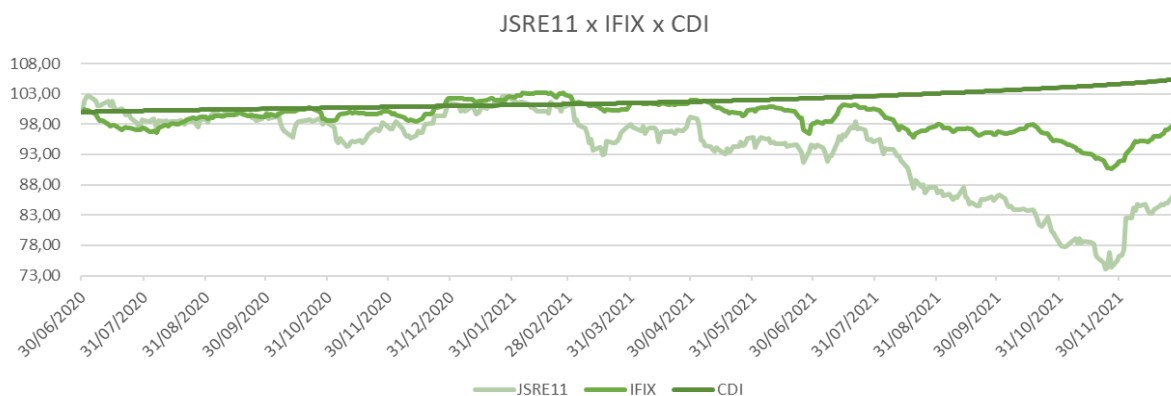
- Portfólio de excelente padrão construtivo;
- Maior concentração em São Paulo;
- Boa localização;
- Inquilinos de grande porte;
- Receitas pulverizadas;
- Desconto sobre o Valor Patrimonial.

### Pontos de atenção

- Retomada da ocupação é diretamente impactada pelo andamento da vacinação no país e reabertura da economia.

JS Real Estate	
Gestão	Saфра Asset Management
Ticker	JSRE11
Data de Início	jun/11
Patrimônio	R\$ 2.351.705.389,52
DY 12m	7,72%
Preço/Valor Patrimonial	0,73
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 2.717.667,57
Preço Alvo	R\$ 100,80
Preço Mercado	R\$ 82,80
Oportunidade	21,74%

data-base: 30/12/2021 - Fonte: Quantum Axis



# LOGÍSTICA

## BTG LOGÍSTICO - BTLG11

O fundo pertencia à TRX e migrou gestão para o BTG recentemente, se tornando o único fundo de logística do BTG listado na B3. Os contratos são 48% atípicos com média ponderada de vencimento dos contratos (WAULT) de 6 anos, e firmados com locatários de boa qualidade (Natura, BRF, Mercado Livre, Ambev, entre outras).

O BTLG vem realizando boas aquisições por meio de suas últimas emissões: ativos logísticos de qualidade, com bom risco de crédito dos inquilinos, além de conseguir negociar taxas de retorno em média acima de 8% a.a. Em março de 2021, o fundo anunciou a compra de três galpões triple A em localizações estratégicas no estado de São Paulo. Logo em seguida, em junho de 2021, o fundo anunciou a compra de um imóvel, também AAA, em Ribeirão Preto, 100% locado por empresas como Ambev, Mercado Livre e B2W. Por fim, em dezembro de 2021 informou a aquisição de um condomínio logístico AAA em Mauá-SP recém entregue, e pré locado por grandes empresas como Magazine Luiza, Loggi e Petz. O cap rate foi de 8%, com 20% de alavancagem e renda máxima garantida para a área desocupada por 16 meses. Além disso, em maio de 2021 o fundo comunicou o mercado sobre a venda de quatro imóveis de sua carteira. Importante destacar que esses ativos vieram da antiga gestão (TRX), e a alienação abre espaço para novas aquisições, mais em linha com os imóveis que vem sendo incluídos na carteira. O pagamento será feito em parcelas até janeiro/22, podendo resultar em um ganho de capital total de R\$ 4,88/cota.

Por fim, importante ressaltar a premiação que o fundo recebeu neste semestre do Master Imobiliário 2021 na categoria Profissional – Turnaround. O prêmio foi resultado do trabalho que a gestora desenvolveu no BTLG11 desde que assumiu sua gestão, tratando da aquisição e reciclagem dos imóveis.

### Pontos Positivos

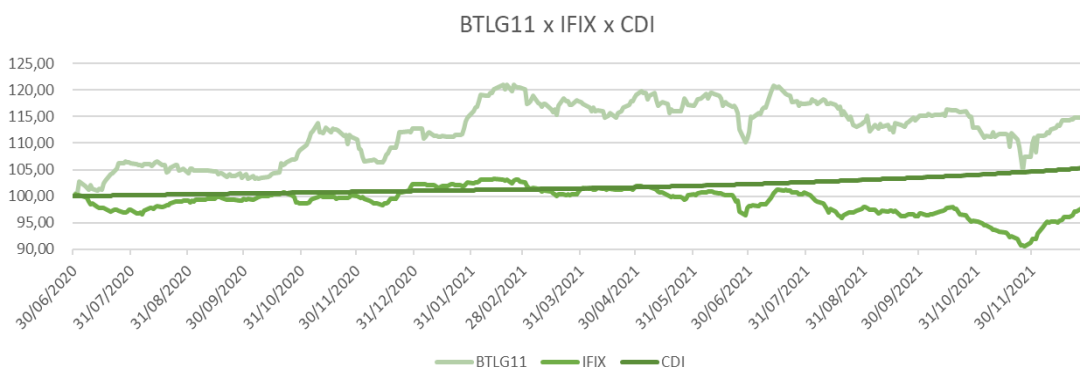
- Imóveis de qualidade em localizações estratégicas;
- Bons inquilinos;
- Perspectiva de melhora de resultado com as novas aquisições (gestão ativa).

### Pontos de atenção

- Alavancagem: parte dos imóveis foi adquirida por meio de dívida (9%). Fundo precisa quitar os CRIs para liberar o fluxo de aluguéis.

BTLG Logístico	
Gestão	BTG Pactual Serviços Financeiros
Ticker	BTLG11
Data de Início	ago/10
Patrimônio	R\$ 1.522.704.994,65
DY 12m	7,62%
Preço/Valor Patrimonial	1,08
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 5.811.957,77
Preço Alvo	R\$ 119,74
Preço Mercado	R\$ 106,93
Oportunidade	<b>11,98%</b>

data-base: 30/12/2021 - Fonte: Quantum Axis



# RECEBÍVEIS

## DEVANT RECEBÍVEIS FII - DEVA11

A Devant é uma gestora independente com foco em ativos de crédito privado, principalmente crédito estruturado (CRIs). Atua por meio de uma equipe com vasta experiência no mercado de crédito, com mais de R\$ R\$ 1 bilhão em CRIs analisados e investidos desde 2015, e nenhum evento de default (calote da dívida).

O DEVA11 tem a proposta de ser um fundo de renda, com foco em investimentos de renda fixa, priorizando CRIs de lastro pulverizado em busca de retornos elevados por trás de uma estrutura robusta de garantias. A carteira é bastante diversificada por segmentos, alocando 29% em multipropriedade, 19% em loteamento, 31% corporativo, 5% shoppings, 11% incorporação vertical, 3% energia e 1% time sharing. A metodologia de gestão se baseia em uma série de travas de alocação de forma a mitigar risco de concentração de seu portfólio. Além disso, o time de gestão faz um acompanhamento próximo a todas operações. Atualmente a carteira do DEVA está diversificada em mais de 50 operações, com mais de 95% de exposição à inflação (IGP-M e IPCA) e um LTV médio de 42%, com uma taxa média de carregue de inflação +10,37% a.a.

A gestão da Devant se diferencia devido a capacidade de originação e estruturação de operações, o que permite a rápida alocação dos recursos captados em emissões. Em dezembro/21 ocorreu a 6ª emissão de cotas do fundo, que tinha como principal objetivo a pulverização da carteira de CRIs, de forma a mitigar riscos e melhorar a relação risco x retorno.

### Pontos Positivos

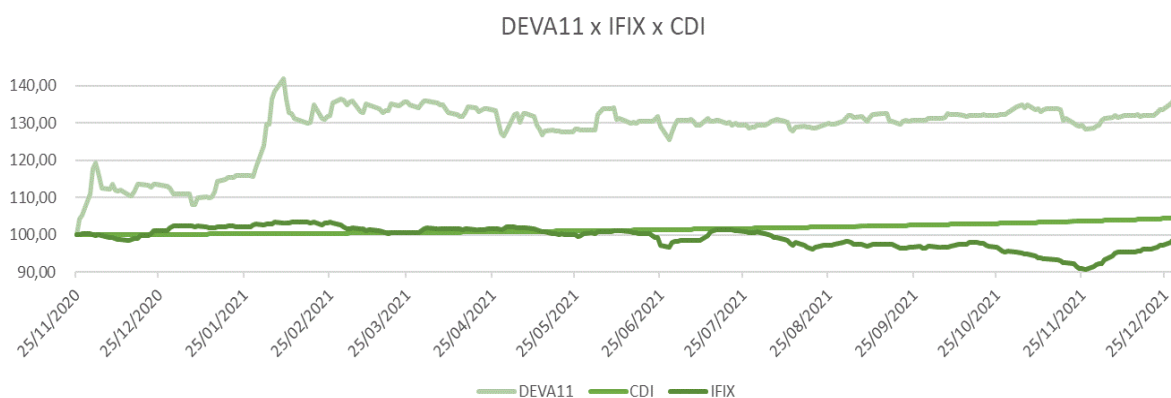
- Exposição à inflação;
- Diversificação geográfica;
- Experiência do time de gestão em originar e estruturar operações;
- Capacidade de rápida alocação dos recursos captados;
- Retorno médio: inflação +10,4% a.a.;
- LTV médio de 42%.

### Pontos de atenção

- Prêmio sobre o Valor Patrimonial;
- Fundo recente.

Devant Recebíveis	
Gestão	Devant Asset
Ticker	DEVA11
Data de Início	ago/20
Patrimônio	R\$ 1.259.674.284,37
DY 12m	17,07%
Preço/Valor Patrimonial	1,11
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 6.231.266,13
Preço Alvo	R\$ 117,72
Preço Mercado	R\$ 103,80
<b>Oportunidade</b>	<b>13,41%</b>

data-base: 30/12/2021 - Fonte: Quantum Axis



# RECEBÍVEIS

## VALORA RE III - VGIR11

O VGIR é gerido pela Valora Investimentos, casa com mais de 15 anos de mercado e com vasta experiência em operações de crédito. O Fundo tem como objetivo investimento em CRIs, com maior concentração em operações indexadas ao CDI. Além disso, dada a expertise do time de gestão nesse tipo de ativo, grande parte das operações foram originadas e estruturadas pela casa, o que traz um diferencial para o fundo, tendo em vista a possibilidade de negociação de melhores garantias e taxas para cada CRI, além do monitoramento próximo das operações.

Atualmente, a carteira do fundo possui cerca de 40 CRIs, sendo 83% indexados ao CDI (+4,9%) e o restante à IPCA (+7,2%). A maioria dessas operações possui lastros do segmento residencial, e duration mais curta. Parte das operações são de estoque pronto, ou seja, o devedor dá como garantia unidades prontas do empreendimento, e os recebíveis são ligados às vendas dos imóveis. Outro tipo de operação que tem na carteira é as de financiamento de terreno, na qual é dado um contrato de permuta como garantia. Além disso, o fundo possui também operações de risco corporativo. A política de investimento do fundo também determina certos critérios que trazem maior resiliência para carteira, como a exposição mínima de 20% à CRIs com rating de agência internacional superior a A-.

A recomendação no fundo tem como base o cenário de aumento de juros, considerando a concentração da carteira em operações CDI+, e o spread acima dos pares do mercado, tendo em vista a relação risco/retorno.

### Pontos Positivos

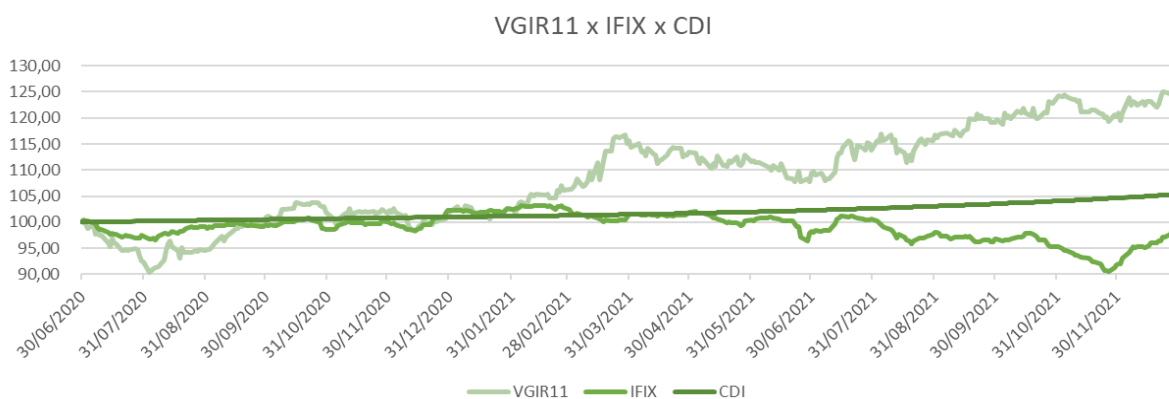
- Alta Exposição à CDI;
- Taxas superiores as dos pares;
- Experiência do time de gestão em originar e estruturar operações.

### Pontos de atenção

- Concentração no setor residencial (baixa diversificação setorial).

Valora RE III	
Gestão	Valora Investimentos
Ticker	VGIR11
Data de Início	jul/18
Patrimônio	R\$ 438.106.848,72
DY 12m	7,07%
Preço/Valor Patrimonial	1,02
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 985.870,31
Preço Alvo	R\$ 116,97
Preço Mercado	R\$ 98,70
Oportunidade	18,51%

data-base: 30/12/2021 - Fonte: Quantum Axis



# DISCLAIMER

## AVISOS IMPORTANTES:

"Este documento é distribuído pela ÓRAMA DTVM S.A. ("Órama"), estando em conformidade com a Resolução CVM 20/2021. O(s) analista(s) de valores mobiliários Gabriel Montenegro de Carvalho - CNPI EM 2236, é(são) o(s) signatário(s) da(s) análise(s) descrita(s) no presente documento e se declara(m) inteiramente responsável(is) pelas informações e afirmações contidas neste material. O(s) analista(s) envolvidos na elaboração deste documento declara(m) que as recomendações eventualmente contidas no relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal sobre o(s) ativo(s) analisado(s) e foi(ram) elaborado(s) de forma independente, inclusive em relação à Órama. A Órama mantém e/ou tem intenção de manter relações comerciais com um(a) ou mais companhias/fundos a que se refere este relatório. Parte da Remuneração do(s) analista(s) é proveniente dos lucros da Órama como um todo e, conseqüentemente, das receitas oriundas de transações realizadas pela Órama. A Órama pode estar atuando e/ou ter atuado como instituição intermediária e/ou participante de oferta pública de valores mobiliários de emissão de uma ou mais [companhias/fundos] citadas neste relatório, inclusive nos últimos 12 meses. Todas as informações utilizadas na(s) análise(s) contida(s) neste documento foram redigidas com base em informações públicas de fontes consideradas fidedignas. Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações contidas no presente documento não são incertas ou equívocas no momento de sua publicação, a Órama e o(s) seu(s) analista(s) não respondem por sua veracidade. As informações contidas no presente documento têm propósito meramente informativo, não se constituindo em uma oferta de compra ou de venda de qualquer ativo. As informações, opiniões, estimativas e projeções eventualmente contidas se referem à data de sua elaboração e/ou divulgação, bem como estão sujeitas a mudanças, não havendo obrigatoriedade de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão. Ainda, as opiniões a respeito de compra, venda ou manutenção dos ativos objeto ou a ponderação de tais ativos numa carteira teórica expressam o melhor julgamento do(s) analista(s) responsável(is) por sua elaboração, porém não devem ser entendidos por investidores como recomendação para uma efetiva tomada de decisão ou realização de negócios de qualquer natureza. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades pessoais de um investidor em específico, não possuindo qualquer vinculação com o perfil do investidor (suitability) e não devendo ser considerado para este fim. Antes de tomar qualquer decisão de investimento, a Órama aconselha que o investidor entre em contato com o seu assessor para orientação financeira com base em suas características e objetivos pessoais, bem como recomenda o preenchimento do seu perfil de investidor. Operações com o(s) ativo(s) objeto das análises podem não ser adequadas ao perfil do investidor. Rentabilidade prevista ou passada não é garantia de rentabilidade futura. As projeções eventualmente constantes neste documento poderão ter resultados significativamente diferentes do esperado. Recomenda-se a análise das características, prazos e riscos dos investimentos antes da decisão de compra ou venda. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido, não podendo a Órama e/ou o(s) analista(s) envolvido(s) na elaboração deste material serem responsabilizados por qualquer perda direta ou indireta decorrente da utilização do seu conteúdo, cabendo a decisão de investimento exclusivamente ao investidor. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, dentre outras condições, podem afetar o desempenho do(s) ativo(s) objeto da análise deste documento. Fica proibida a reprodução ou redistribuição deste material para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio e expresso consentimento da Órama."

**Data de Elaboração: 30/12/2021**



# ÓRAMA

INVESTIMENTOS

Atendimento

0800 728 0800

Ouvidoria

0800 797 8000

