

# Carteira Valorização FII

> Março/2022



# PERFORMANCE DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

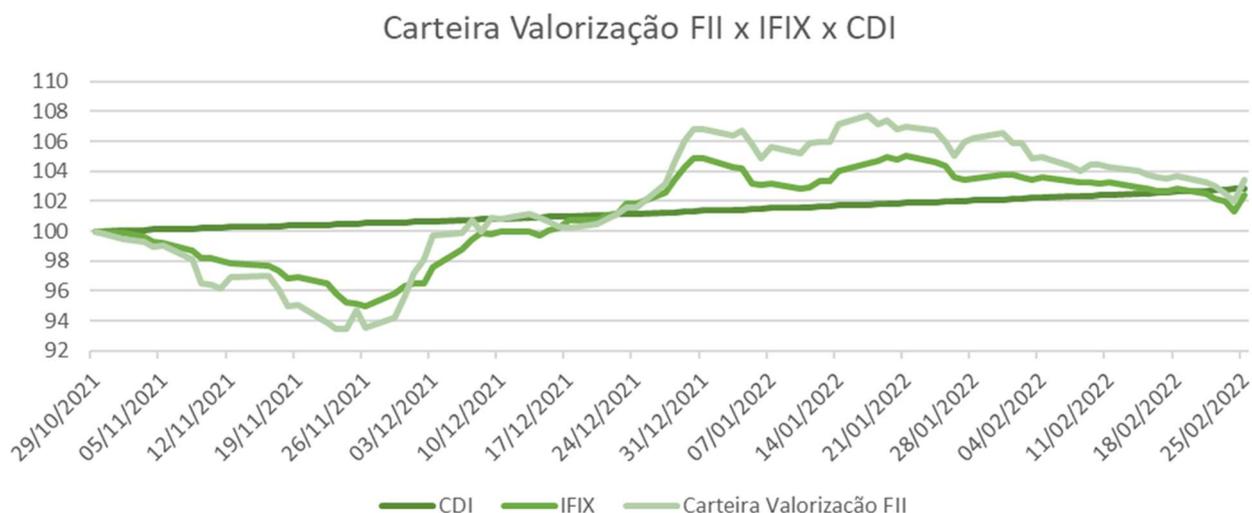
## Fevereiro de 2022

Em fevereiro, o Banco Central elevou a taxa Selic para 10,75%, conforme já havia sido sinalizado na última ata de reunião. O Copom se reúne novamente em março e a expectativa é que a Selic sofra um aumento de 1p.p. (para 11,75%), em linha com a redução do ritmo de ajuste expressa pelo BC.

Os juros futuros voltaram a subir pela persistência inflacionária, preocupações sobre a situação fiscal e a aversão ao risco global. Os ataques russos à Ucrânia trouxeram ainda mais incertezas e medo para o contexto mundial: Um cenário desfavorável para recuperação econômica tem impacto direto em todos os países, sobretudo nos emergentes.

Em relação aos mercados de renda variável, vimos o IBOV subindo 0,89% e o IFIX caindo **-1,29%**. Mesmo após uma solução temporária para a discussão iniciada no final de janeiro em relação a distribuição de FIIs (regime de caixa vs. competência), ainda vimos os investidores receosos no mês de fevereiro. Destaque positivo para os FIIs de CRIs, que tiveram em média retorno positivo no período. A Carteira Valorização FII teve uma performance negativa de **-2,96%**. No acumulado desde o início (nov/21), a carteira segue superando seu benchmark e apresenta um retorno total de **+3,42%** vs. IFIX **+2,45%**.

### Desempenho da Carteira Valorização FII



Rentabilidade	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	Desde o início (nov/21)
Carteira Valorização FII	<b>-4,37%</b>	11,66%	<b>-0,19%</b>	<b>-2,96%</b>	3,42%
IFIX	<b>-3,64%</b>	8,78%	<b>-0,99%</b>	<b>-1,29%</b>	2,45%
CDI	0,59%	0,73%	0,73%	0,75%	2,83%

# CARTEIRA VALORIZAÇÃO FII

## Recomendação para Março 2022

### Movimentações na Carteira:

Não ocorreram alterações em nossa recomendação para março/2022.

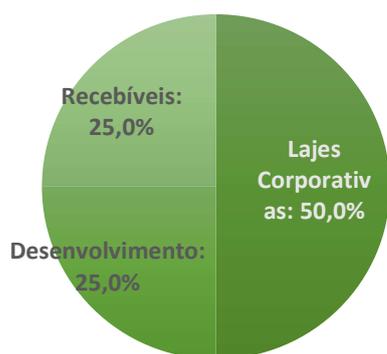
→ Para Carteira Valorização FII selecionamos FIIs com potenciais mais elevados de valorização de preço, assim como carteiras com yields acima da média, que conseqüentemente possuem operações com perfil de risco mais arrojado.

Ticker	Fundo	Segmento	Peso	DY (12m)	Preço Alvo	Upside	Indicação
JSRE11	JS Real Estate	Lajes Corporativas	25%	7,56%	R\$ 100,80	30,69%	Compra
HGRE11	CSHG Real Estate	Lajes Corporativas	25%	7,91%	R\$ 158,37	21,56%	Compra
DEVA11	Devant Recebíveis	Recebíveis	25%	15,61%	R\$ 117,72	15,89%	Compra
TGAR11	TG Ativo Real	Desenvolvimento	25%	11,53%	R\$ 141,00	25,78%	Compra
Média	-	-	100%	10,65%	-	-	-

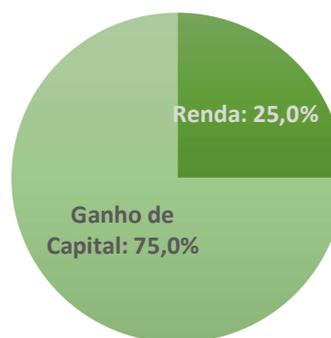
data-base: 25/02/2022 - Fonte: Quantum Axis

\* Fundos com menos de 12 meses de existência.

### Alocação por Segmento:



### Alocação por Estratégia:



# 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 9,5%. 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, em 2021 o JSRE se aproveitou do cenário 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. Atualmente, a posição representa somente 5% do PL.

O time de gestão fez um trabalho intenso junto aos atuais inquilinos, tendo em vista que parte dos contratos venceriam no ano de 2021. Nesse contexto, foi possível observar negociações em relação a extensão de prazo e repasse de reajustes por inflação. Para 2022 esperamos essa mesma estratégia, tendo em vista que 9% dos contratos possuem vencimento neste ano.

### 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	Safrá Asset Management
Ticker	JSRE11
Data de Início	jun/11
Patrimônio	R\$ 2.368.441.112,91
DY 12m	7,56%
Preço/Valor Patrimonial	0,68
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 2.609.157,45
Preço Alvo	R\$ 100,80
Preço Mercado	R\$ 77,13
Oportunidade	<b>30,69%</b>

data-base: 25/02/2022 - Fonte: Quantum Axis



# LAJES CORPORATIVAS

## CSHG REAL ESTATE FII - HGRE11

Gerido pelo Credit Suisse, seu portfólio conta com 19 imóveis, com maior exposição em São Paulo. Apesar de bastante pulverizada, a vacância financeira do portfólio não é baixa, atualmente em 26,5%. Durante os meses mais críticos da pandemia, assim como feito pela maioria dos proprietários, a fim de evitar o aumento na vacância, foram negociados descontos e diferimentos nos contratos de locação junto a alguns inquilinos. Atualmente os recebimentos por parte do fundo já foram normalizados. Quanto às atividades comerciais, o fundo está bastante ativo na busca por novos locatários para ocupar as áreas vagas, e já vem anunciando novas locações. Segundo informado pelo gestor, o fechamento de vacância e aumento de renda recorrente são os principais objetivos para 2022.

O HGRE está passando por um período de renovação do portfólio, buscando o aumento da participação em determinados ativos e a alienação de imóveis fora de São Paulo, de participação minoritária e/ou monousuários. Essa estratégia vem gerando ganhos de capitais adicionais, e reforça o foco na gestão de imóveis de maior qualidade. Importante destacar que o gestor busca sempre dar bastante transparência ao mercado em relação às distribuições futuras e transações que vêm sendo realizadas pelo fundo. Diante disso, normalmente observamos uma linearização de dividendos intra-semester, com a entrega de resultados adicionais ao fechamento de cada semestre.

### Pontos Positivos

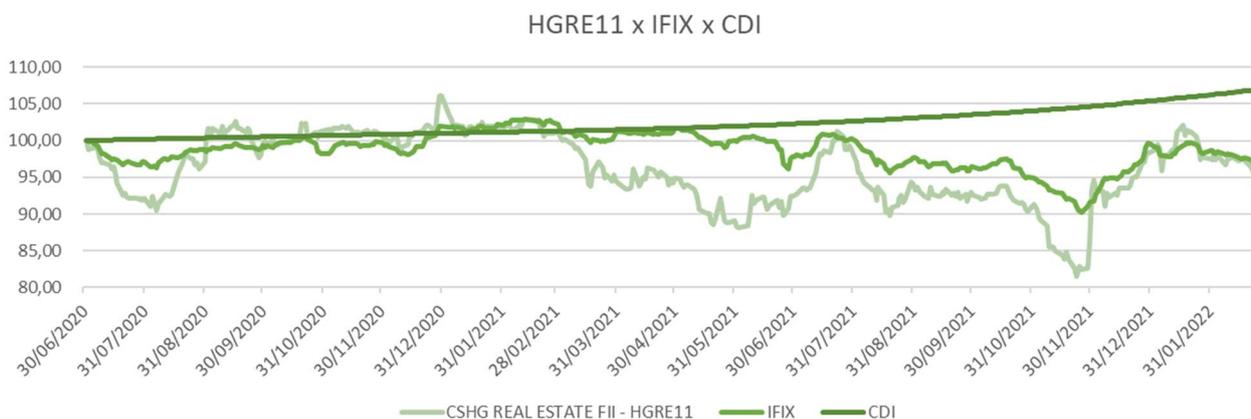
- Portfólio de excelente padrão construtivo;
- Maior concentração em São Paulo;
- Localização privilegiada;
- Pulverização de locatários;
- Vencimento médio dos contratos de mais de 5 anos;
- Desconto sobre o Valor Patrimonial.

### Pontos de atenção

- Retomada da ocupação e implementação da estratégia da carteira (renovação do portfólio) pode demorar mais por conta da pandemia.

CSHG Real Estate	
Gestão	Credit Suisse Hedging-Griffo
Ticker	HGRE11
Data de Início	mai/08
Patrimônio	R\$ 1.950.300.222,04
DY 12m	7,91%
Preço/Valor Patrimonial	0,79
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 2.572.182,34
Preço Alvo	R\$ 158,37
Preço Mercado	R\$ 130,28
Oportunidade	<b>21,56%</b>

data-base: 25/02/2022 - 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 diversificada por segmentos, alocando 28% em multipropriedade, 18% em loteamento, 33% corporativo, 5% shoppings, 12% 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 as operações. Atualmente a carteira do DEVA está diversificada em 54 operações, com 98% de exposição à inflação (IGP-M e IPCA) e um LTV médio de 44%, com uma taxa média de carregamento de inflação +10,36% 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.

### 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 +10,36% a.a.;
- LTV médio de 44%.

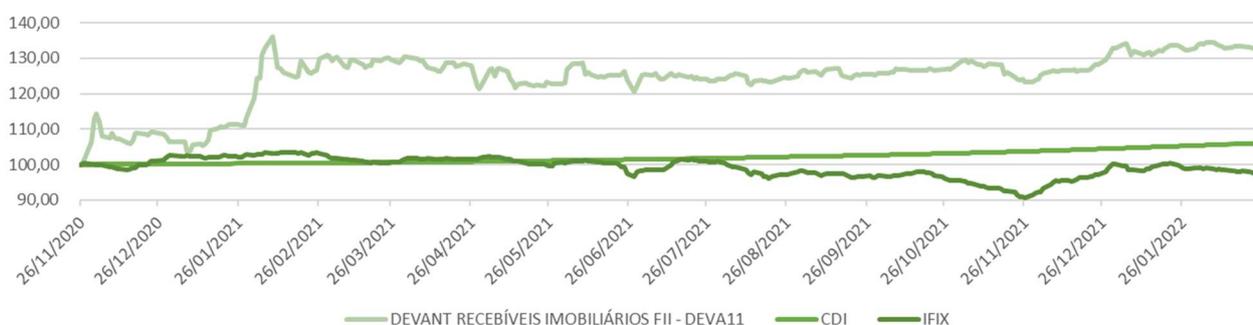
### Pontos de atenção

- Prêmio sobre o Valor Patrimonial.

Devant Recebíveis	
Gestão	Devant Asset
Ticker	DEVA11
Data de Início	ago/20
Patrimônio	R\$ 1.348.941.632,33
DY 12m	15,61%
Preço/Valor Patrimonial	1,06
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 6.088.445,11
Preço Alvo	R\$ 117,72
Preço Mercado	R\$ 101,58
Oportunidade	<b>15,89%</b>

data-base: 25/02/2022 - Fonte: Quantum Axis

DEVA11 x IFIX x CDI



# DESENVOLVIMENTO

## TG ATIVO REAL FII - TGAR11

Fundo de gestão TG Core Asset, atua no mercado de desenvolvimento imobiliário, com foco na região do cinturão da soja (Goiânia, parte do Mato Grosso e Maranhão). A estratégia de investimento se divide em:

1) CRIs (12% do PL): financiamento a incorporadores, por meio da aquisição de uma carteira de recebíveis, com garantias reais e colchão de sobregarantias. Atualmente a carteira tem uma taxa média de inflação+11,11%, duration de 3 anos, e conta com ampla gama de garantias, apresentando um LTV de 40% e uma razão do valor presente dos direitos creditórios pelo saldo devedor dos CRIs de cerca de 212%. Essa estratégia permite a geração de resultados recorrentes, por se tratar de investimento em renda fixa com pagamento de juros periódicos.

2) Participações Diretas (75% do PL): adquire participação direta no empreendimento (Loteamento, Incorporação Vertical). Nessa estratégia o fundo se torna sócio do projeto, e conseqüentemente detentor de uma parcela dos lucros (prêmio de equity). Atualmente, o fundo possui participação em 190 empreendimentos em 107 municípios. Cabe destacar que o TGAR busca participações societárias majoritárias, permitindo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa. Visto que o equity não dispõe do mesmo nível de garantias do CRI, é necessário um grau de acompanhamento muito mais detalhado. Para isso, a TG montou uma estrutura bastante robusta e montou um formato mais tecnológico no monitoramento dos empreendimentos. Esse perfil de investimento possui um horizonte de prazo mais longo, tendo em vista que os resultados são gerados de acordo com o andamento de obras e vendas. Por se tratar de uma estratégia mais arrisca, também possui perspectiva de retornos mais atrativos no longo prazo.

### Pontos Positivos

- Equipe robusta de monitoramento dos recebíveis;
- Adoção de práticas de governança e gestão na estratégia de equity;
- Rede extensa de relacionamento com incorporadores regionais;
- Atuação em um nicho de mercado pouco explorado.

### Pontos de atenção

- Mercado de atuação de maior risco (desenvolvimento - loteamento, incorporação vertical, e multipropriedade);
- Maior volatilidade nas distribuições.

TG Ativo Real	
Gestão	TG Core Asset
Ticker	TGAR11
Data de Início	dez/16
Patrimônio	R\$ 1.489.112.733,41
DY 12m	11,53%
Preço/Valor Patrimonial	0,86
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 4.043.904,76
Preço Alvo	R\$ 141,00
Preço Mercado	R\$ 112,10
Oportunidade	<b>25,78%</b>

data-base: 25/02/2022 - 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 Anna Clara Schuwartz Tannouz Tenan - CNPI EM 3045, 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. A Órama está atuando como Participante Especial no âmbito da oferta pública de valores mobiliários de emissão do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário (VGIR11) na presente data. 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: 25/02/2022**

# ÓRAMA

INVESTIMENTOS

Atendimento  
0800 778 0800

Ouvidoria  
0800 797 8000

