

# Carteira Equilíbrio FII

> Abril/2022



# PERFORMANCE DOS FIIs

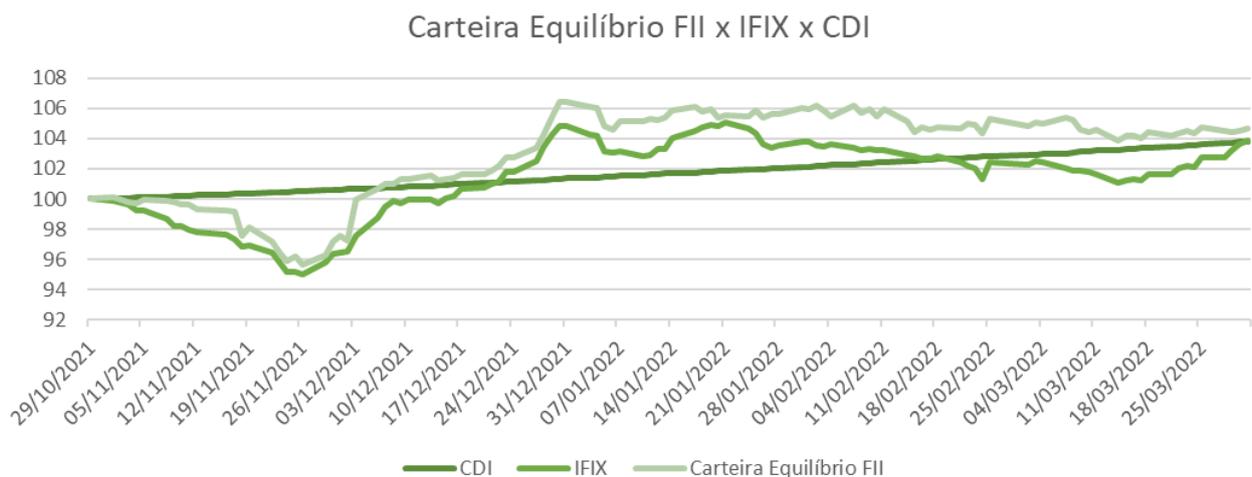
Março de 2022

Tivemos mais um mês com a guerra entre Rússia e Ucrânia no centro das atenções. Sem resoluções dos conflitos, esperamos nos próximos períodos novas negociações diplomáticas. Um dos resultados dessa situação para o mundo é a pressão inflacionária. Nesse contexto vimos o Copom subindo mais uma vez a taxa Selic, que atingiu 11,75%a.a.. Além disso, já indicou um potencial novo aumento na próxima reunião que ocorre em maio.

Em relação ao cenário político brasileiro, as trocas de cadeiras nos Ministérios em Brasília e o ritmo dos gastos públicos podem aumentar a volatilidade dos mercados.

O diferencial entre as taxas de juros dos EUA e a nossa, combinado com as commodities em patamares elevados sustentaram o apetite de estrangeiros por ativos domésticos, impulsionando a alta das ações (IBOV +6,1%) e a valorização do real (+8,9%). No mercado de FIIs, vimos o IFIX também subindo **+1,42%** no mês. A Carteira Equilíbrio FII teve uma performance negativa de **-0,56%**. No acumulado desde o início (nov/21), a carteira segue superando seu benchmark e apresenta um retorno total de **+4,68%** vs. IFIX **+3,90%**.

## Desempenho da Carteira Equilíbrio FII



Rentabilidade	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	Desde o início (nov/21)
Carteira Equilíbrio FII	-2,85%	9,52%	-0,34%	-0,73%	-0,56%	4,68%
IFIX	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	3,90%
CDI	0,59%	0,73%	0,73%	0,75%	0,92%	3,78%

# CARTEIRA EQUILÍBRIO FII

## Recomendação para Abril 2022

### Movimentações na Carteira:

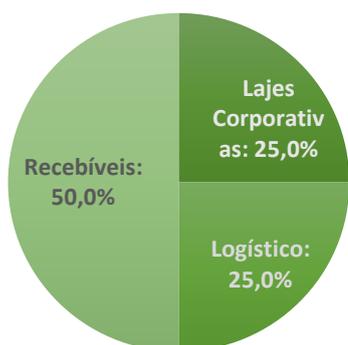
Não ocorreram alterações em nossa recomendação para abril/2022.

→ 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 arrojadados, que possuem potenciais elevados de apreciação de preço, assim como yields acima da média.

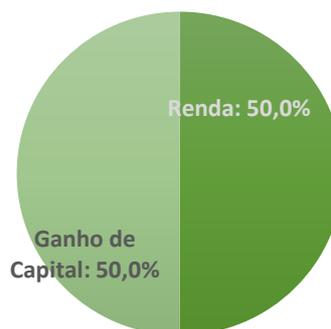
Ticker	Fundo	Segmento	Peso	DY (12m)	Preço Alvo	Upside	Indicação
JSRE11	JS Real Estate	Lajes Corporativas	25%	8,76%	R\$ 100,80	38,82%	Compra
BTLG11	BTG Logístico	Logístico	25%	8,25%	R\$ 119,74	16,03%	Compra
DEVA11	Devant Recebíveis	Recebíveis	25%	15,90%	R\$ 117,72	18,73%	Compra
VGIR11	Valora RE III	Recebíveis	25%	8,74%	*EM RESTRIÇÃO (OFERTA)		
Média	-	-	100%	10,41%	-	-	-

data-base: 31/03/2022 - Fonte: Quantum Axis

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 11%. 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. Segundo Gestor, já foi possível realizar ganhos interessantes para os resultados do fundo. Atualmente, a posição representa somente 5% do PL. Um ponto importante a levantar, se refere a estratégia de venda das cotas do HGPO11 que o fundo possui. O lucro realizado através da redução dessa posição, vinha contribuindo para o resultado e distribuições do JSRE11 em cerca de R\$ 0,03/cota. Esse mês o gestor informou que irá pausar essa estratégia, dado que o HGPO11 está deliberando sobre o início do processo de venda dos imóveis em carteira e posterior liquidação do fundo, que poderá resultar em um ganho expressivo. Diante disso, as distribuições do JSRE11 devem reduzir nos próximos meses, até que esse processo seja concluído.

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 8% 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\$ 2.368.106.428,64
DY 12m	8,76%
Preço/Valor Patrimonial	0,64
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 2.476.414,41
Preço Alvo	R\$ 100,80
Preço Mercado	R\$ 72,61
Oportunidade	<b>38,82%</b>

data-base: 31/03/2022 - 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 de aluguel são 45% atípicos com média ponderada de vencimento dos contratos (WAULT) de 4,8 anos, e firmados com locatários de boa qualidade (Natura, BRF, Mercado Livre, Ambev, entre outras). 94% dos imóveis estão localizados em SP, sendo que metade desses ativos está dentro do raio de 30km da cidade (área bastante demanda).

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 mínima garantida para a área desocupada por 16 meses. Além disso, em maio de 2021 o fundo comunicou o mercado sobre a venda de 3 imóveis de sua carteira. Importante destacar que esses ativos vieram da antiga gestão (TRX), e a alienação abriu espaço para novas aquisições, mais em linha com os imóveis que vem sendo incluídos na carteira. O recebimento está sendo feito de forma parcelada, resultando em um ganho de capital total de R\$ 5,71/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

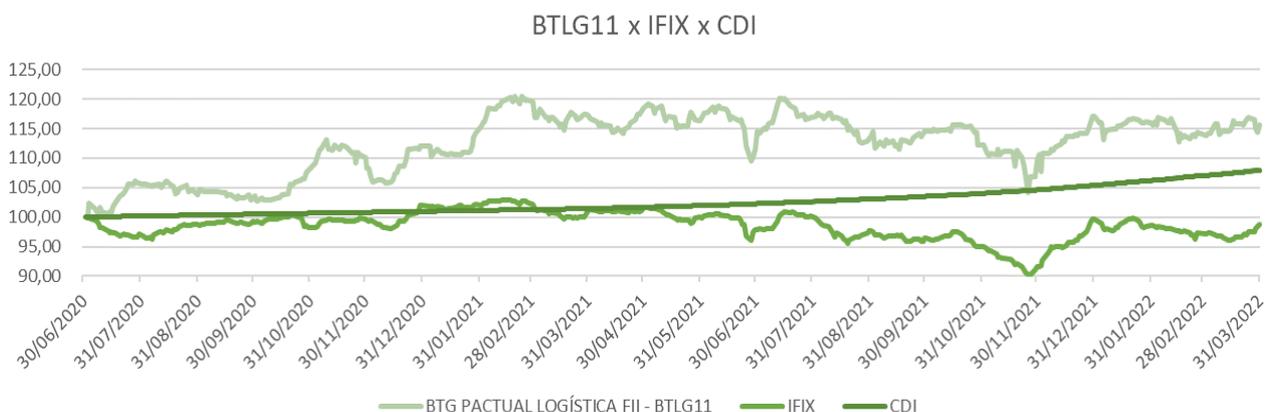
- Imóveis de qualidade em localizações estratégicas;
- Bons inquilinos;
- Perspectiva de melhora de resultado com as novas aquisições (gestão ativa).

### Pontos de atenção

- Alavancagem (atrelada a CDI): parte dos imóveis foi adquirida por meio de dívida (12%).

BTLG Logístico	
Gestão	BTG Pactual Serviços Financeiros
Ticker	BTLG11
Data de Início	ago/10
Patrimônio	R\$ 1.510.620.709,92
DY 12m	8,25%
Preço/Valor Patrimonial	1,05
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 5.137.659,08
Preço Alvo	R\$ 119,74
Preço Mercado	R\$ 103,20
Oportunidade	16,03%

data-base: 31/03/2022 - 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 55 operações, com 99% de exposição à inflação (IGP-M e IPCA) e um LTV médio de 43%, com uma taxa média de carregamento 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.

### 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 +10,37% a.a.;
- LTV médio de 43%.

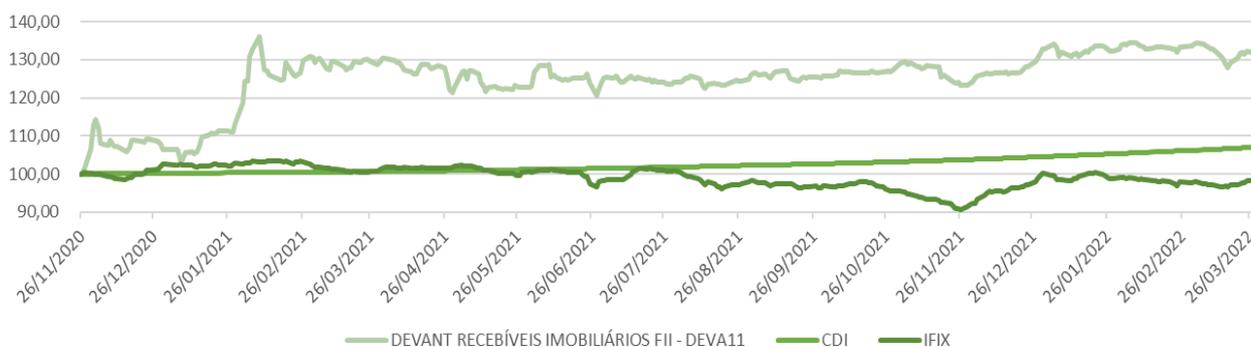
### Pontos de atenção

- Prêmio sobre o Valor Patrimonial;
- Exposição a segmentos mais arriscados: multipropriedade e loteamento.

Devant Recebíveis	
Gestão	Devant Asset
Ticker	DEVA11
Data de Início	ago/20
Patrimônio	R\$ 1.341.411.851,54
DY 12m	15,90%
Preço/Valor Patrimonial	1,04
Liquidez 12m (média diária)	R\$ 6.259.161,24
Preço Alvo	R\$ 117,72
Preço Mercado	R\$ 99,15
Oportunidade	<b>18,73%</b>

data-base: 31/03/2022 - Fonte: Quantum Axis

DEVA11 x IFIX x CDI



# RECEBÍVEIS

VALORA RE III - VGIR11

---

**\*EM RESTRIÇÃO (OFERTA)**

# 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 expresse consentimento da Órama."*

**Data de Elaboração: 31/03/2022**

# ÓRAMA

INVESTIMENTOS

Atendimento

0800 778 0800

Ouvidoria

0800 797 8000

