

Carteira Renda FII

> Junho/2022



PERFORMANCE DOS FIIs

Maio de 2022

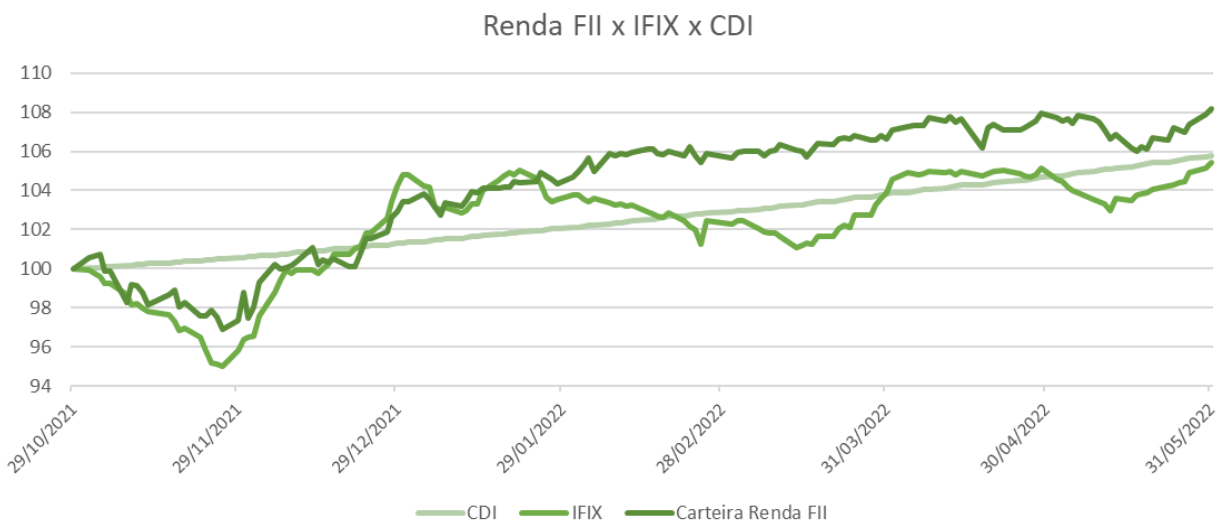
Mais uma reunião do Copom resultou em aumento da Taxa Selic, chegando ao patamar de 12,75%. A expectativa do mercado é para mais uma subida na reunião de junho - talvez a última do ciclo. Entretanto, o cenário doméstico e internacional segue com fatores de risco que devem ser monitorados. A guerra Rússia x Ucrânia já se estende por 3 meses, sem sinais de conclusão. A nova onda de Covid-19 na China também trouxe impactos para economia global. No contexto político brasileiro, notícias sobre desistência de candidatura mexem com as eleições presidenciais deste ano.

No mercado de FIIs, tivemos o fim de uma discussão que vinha gerando insegurança aos investidores. A CVM se manifestou quanto ao entendimento que havia tido sobre distribuição por regime de competência vs. caixa do FII MXRF11. A autarquia voltou atrás e confirmou a regularidade do tratamento contábil dado à distribuição do lucro caixa (de acordo com a Lei nº 8.668/93). Além disso, a CVM orientou o administrador do fundo a promover aprimoramentos que assegurem aos investidores clareza quanto aos rendimentos. Acreditamos que essa discussão seja de extrema importância para o mercado, visando a padronização na forma de apuração de resultados dos FIIs, que atualmente ainda gera diferentes interpretações.

No mês de maio, a Carteira Renda FII teve um retorno de **+0,19%** vs. IFIX **+0,26%**. No acumulado desde o início (nov/21), a carteira apresenta um retorno total (preço+dividendos) bastante acima do benchmark: **+8,16%** vs. IFIX **+5,41%**.



Desempenho da Carteira Renda FII



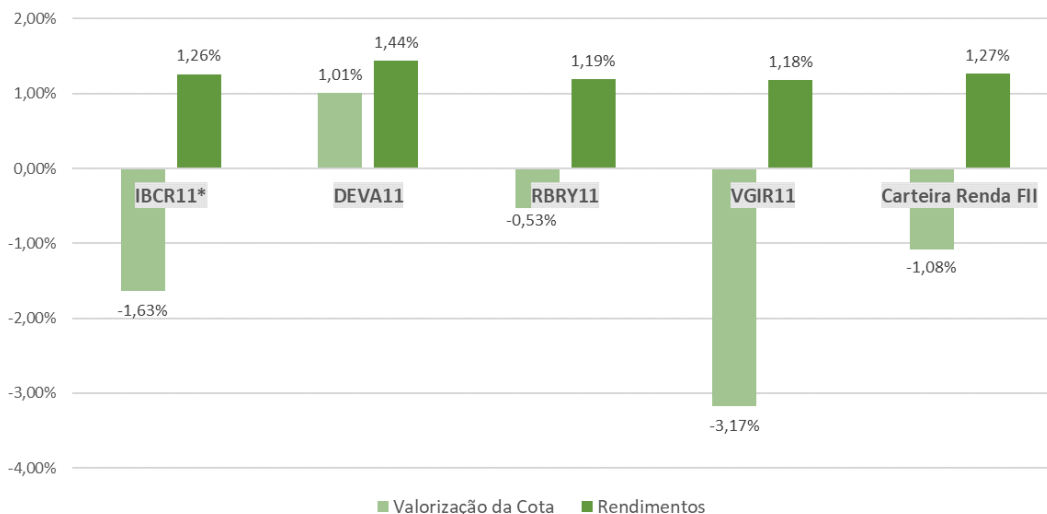
| | | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ | anual |
|----------------------------------|--------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-------|-------|
| 2021 | Carteira Renda FII | | | | | | | | | | | -1,20% | 4,68% | 3,42% |
| | IFIX | | | | | | | | | | | -3,64% | 8,78% | 4,82% |
| 2022 | Carteira Renda FII | 1,19% | 1,15% | 0,75% | 1,22% | 0,19% | | | | | | | | 4,58% |
| | IFIX | -0,99% | -1,29% | 1,42% | 1,19% | 0,26% | | | | | | | | 0,56% |
| Retorno acumulado desde o início | | | | | | | | | | | | | | 8,16% |

MONITOR DE DIVIDENDOS

Maio de 2022

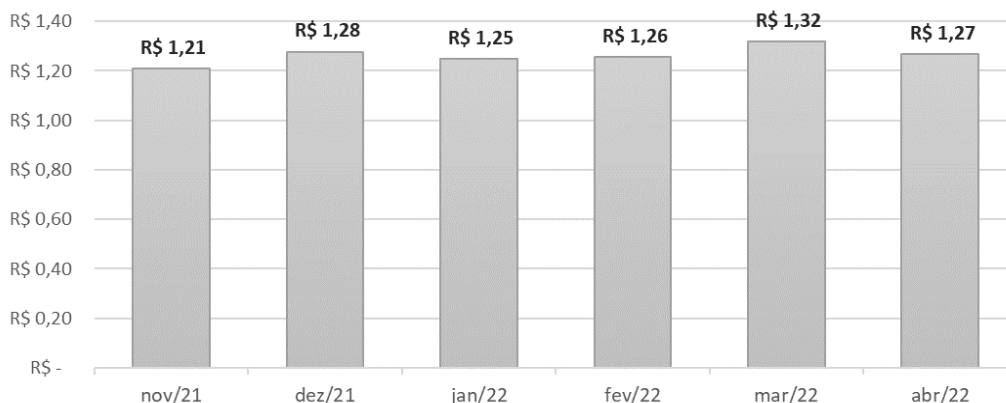


Composição do Resultado Mensal da Carteira Renda FII



Monitor de Rendimentos

Histórico de Distribuição Média de Dividendos



| Ticker | Peso | Dividendos 12m | Dividendos mar/22 | Dividendos abr/22 | DY mensal* (preço 31/05) | Varição do Dividendo (mês) |
|---------|------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|
| DEVA11 | 25% | 15,56 | 1,31 | 1,40 | 1,42% | +6,9% |
| RBRY11 | 25% | 12,54 | 1,30 | 1,25 | 1,20% | -3,8% |
| VGIR11 | 25% | 10,20 | 1,20 | 1,20 | 1,22% | 0,0% |
| IBCR11* | 25% | 13,34 | 1,47 | 1,22 | 1,28% | -16,8% |
| Média | - | 12,91 | 1,32 | 1,27 | 1,28% | -3,45% |

data-base: 31/05/2022 - Fonte: Quantum Axis
* Fundos com menos de 12 meses de existência

CARTEIRA RENDA FII

Recomendação para Junho 2022

Movimentações na Carteira Renda FII:

Não ocorreram alterações em nossa recomendação para junho/2022.

| Ticker | Fundo | Segmento | Peso | DY (12m) | Preço Alvo | Upside | Indicação |
|---------|---------------------|------------|------|----------|------------------------|--------|-----------|
| DEVA11 | Devant Recebíveis | Recebíveis | 25% | 15,80% | R\$ 117,72 | 19,52% | Compra |
| RBRY11 | RBR Crédito Imob | Recebíveis | 25% | 12,03% | R\$ 116,55 | 11,80% | Compra |
| VGIR11 | Valora RE III | Recebíveis | 25% | 10,37% | R\$ 116,97 | 18,91% | Compra |
| IBCR11* | Integral Recebíveis | Recebíveis | 25% | 14,01% | *EM RESTRIÇÃO (OFERTA) | | |
| Média | - | - | 100% | 13,05% | - | - | - |

data-base: 31/05/2022 - Fonte: Quantum Axis

* Fundos com menos de 12 meses de existência

→ A seguir apresentamos a exposição da Carteira Renda FIIs aos diferentes indexadores, de acordo com as carteiras dos fundos recomendados e respectivos pesos:

| Ticker | Risco | Exposição CDI | Spread CDI | Exposição Inflação | Spread Inflação |
|---------|----------------------|---------------|------------|--------------------|-----------------|
| DEVA11 | High Yield | 1% | 5,72% | 99% | 10,37% |
| RBRY11 | Mid Grade | 36% | 4,90% | 52% | 9,10% |
| VGIR11 | Mid Grade | 92% | 5,00% | 8% | 6,80% |
| IBCR11* | Mid Grade/High Yield | 0% | - | 100% | 9,44% |
| Média | - | 32% | 4,98% | 65% | 9,65% |

data-base: 31/05/2022 - Fonte: Quantum Axis

* Fundos com menos de 12 meses de existência

Comentários:

A exposição à CDI tem como principal objetivo aproveitar o cenário de aumento de taxa de juros que estamos vivenciando. Entretanto, é possível observar que a exposição a indicadores de inflação ainda é maior, dado o perfil do mercado de CRIs, ainda muito concentrado em operações à IPCA e IGP-M.

Nessa carteira, buscamos fundos com spreads acima da média do mercado, além de operações com garantias robustas e gestores que tenham forte capacidade de originação, trazendo maior segurança para o investidor.

RECEBÍVEIS

DEVANT 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, 1% armazenagem 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 57 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%.

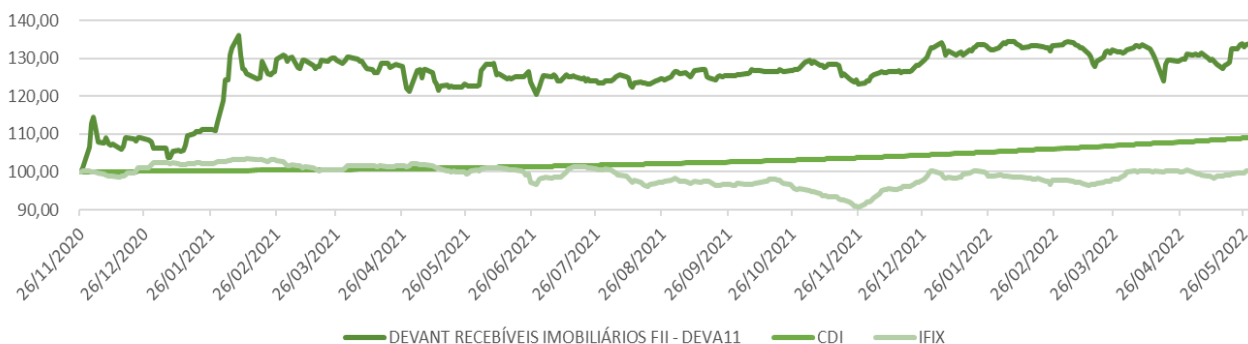
Pontos de atenção

- Exposição a segmentos mais arriscados: multipropriedade e loteamento.

| Devant Recebíveis | |
|-----------------------------|----------------------|
| Gestão | Devant Asset |
| Ticker | DEVA11 |
| Data de Início | ago/20 |
| Patrimônio | R\$ 1.352.399.055,20 |
| DY 12m | 15,80% |
| Preço/Valor Patrimonial | 1,03 |
| Liquidez 12m (média diária) | R\$ 5.568.133,44 |
| Preço Alvo | R\$ 117,72 |
| Preço Mercado | R\$ 98,49 |
| Oportunidade | 19,52% |

data-base: 31/05/2022 - Fonte: Quantum Axis

DEVA11 x IFIX x CDI



RECEBÍVEIS

RBR CRÉDITO ESTRUTURADO - RBRY11

O RBRY possui uma estratégia híbrida, explorando renda por meio de CRIs com sólidas garantias (estratégia CORE – de 50% a 100% do PL), e ganho de capital em posições táticas em CRIs e FIs de CRIs que tenham potencial de apreciação no curto prazo (estratégia TÁTICA – de 0% a 50% do PL).

Atualmente o portfólio está diversificado em 26 operações, com rentabilidade média de CDI + 4,9%, duration de 3 anos e uma razão de garantias de 1,8x o valor investido. A carteira é composta por crédito corporativo (74%), uma parcela menor em CRIs pulverizadas (17%) e os 8% restantes em CRIs de estoque (quando o incorporador das unidades residenciais prontas como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades). Em relação a indexadores, 36% do portfólio está atrelado ao CDI, 52% à inflação e 12% prefixado. Vale ressaltar que a exposição da carteira ao CDI traz boas oportunidades, tendo em vista o cenário de abertura da taxa de juros, assim como a exposição à inflação protege a carteira no caso de aceleração desse indicador. Além disso, cerca de 82% do PL é investidos em CRIs ancoradas pela RBR (originadas ou investidas em mais de 50%), o que possibilita negociação de boas garantias e taxas de retorno.

Vale destacar que a RBR tem uma gestão bastante ativa do portfólio de CRIs, e consegue realizar transações interessantes com geração de retornos adicionais para o fundo. Até o final de abril/22, o fundo possuía uma reserva de lucro de R\$ 0,81/cota. Além disso, dada sua capacidade de originar novas operações, muitas vezes consegue girar a carteira e incluir taxas ainda melhores no portfólio.

Pontos Positivos

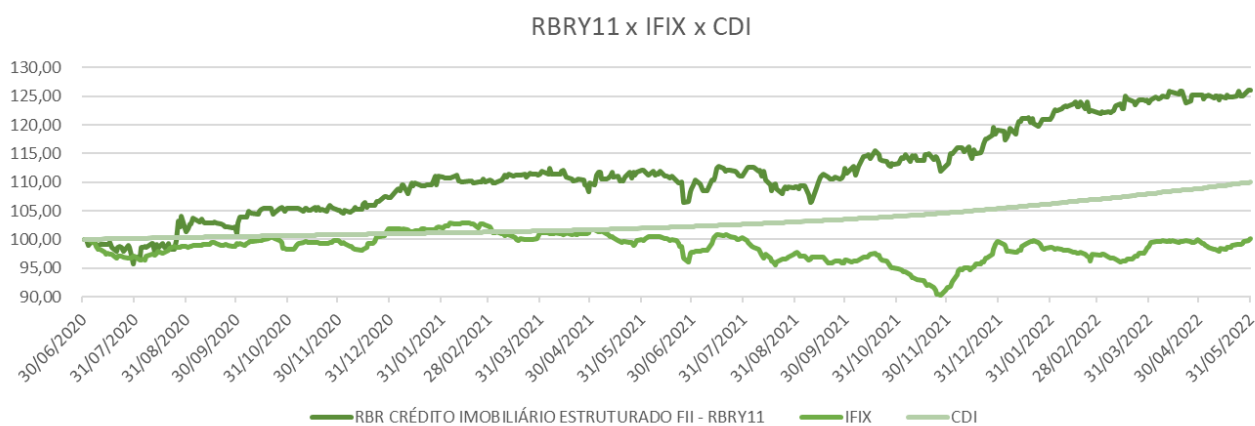
- Exposição à CDI e inflação;
- Garantias robustas;
- Gestão ativa permitindo geração de alfa;
- Experiência do time de gestão em originar e estruturar operações.

Pontos de atenção

- Operações de Risco Moderado: Spread médio abaixo de FIs de CRIs High Yield;
- Prêmio sobre o Valor Patrimonial.

| RBR Crédito Estruturado | |
|-----------------------------|----------------------|
| Gestão | RBR Asset Management |
| Ticker | RBRY11 |
| Data de Início | mai/18 |
| Patrimônio | R\$ 403.662.648,57 |
| DY 12m | 12,03% |
| Preço/Valor Patrimonial | 1,02 |
| Liquidez 12m (média diária) | R\$ 715.348,04 |
| Preço Alvo | R\$ 116,55 |
| Preço Mercado | R\$ 104,25 |
| Oportunidade | 11,80% |

data-base: 31/05/2022 - 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 40 CRIs, sendo 92% indexados ao CDI (+5%) e o restante à IPCA (+6,8%). 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.

Vale destacar que em abril/22, o fundo encerrou a 5ª emissão de cotas, captando R\$ 300 milhões. Importante acompanharmos a alocação dos recursos nos próximos meses.

Pontos Positivos

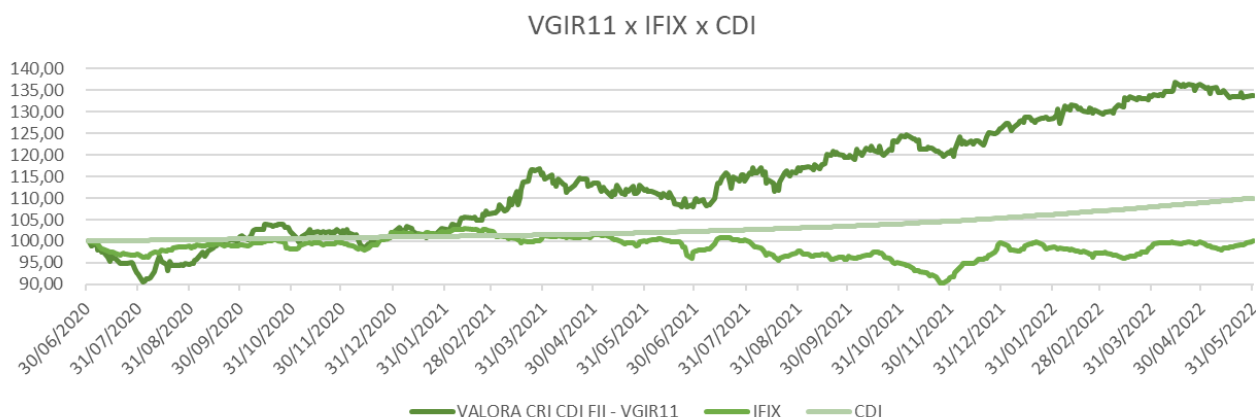
- Alta Exposição à CDI;
- Taxas superiores as dos pares;
- Experiência do time de gestão em originar e estruturar operações.

Pontos de atenção

- Concentração no setor residencial (baixa diversificação setorial);
- Prêmio sobre o Valor Patrimonial.

| Valora RE III | |
|-----------------------------|----------------------|
| Gestão | Valora Investimentos |
| Ticker | VGIR11 |
| Data de Início | jul/18 |
| Patrimônio | R\$ 731.382.825,14 |
| DY 12m | 10,37% |
| Preço/Valor Patrimonial | 1,03 |
| Liquidez 12m (média diária) | R\$ 1.168.281,47 |
| Preço Alvo | R\$ 116,97 |
| Preço Mercado | R\$ 98,37 |
| Oportunidade | 18,91% |

data-base: 31/05/2022 - Fonte: Quantum Axis



RECEBÍVEIS

INTEGRAL BREI RECEBÍVEIS - IBCR11

***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 Coordenador Líder no âmbito da oferta pública de valores mobiliários de emissão do CRI Integral Brei Fundo de Investimento Imobiliário (IBCR11) 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: 31/05/2022

ÓRAMA

INVESTIMENTOS

Atendimento

0800 778 0800

Ouvidoria

0800 797 8000

