

FII ÓRAMA HIGH YIELD

OGHY11

Relatório Mensal
Fevereiro 2023

O fundo

O Órama High Yield FII é um fundo de renda fixa, com gestão ativa, que investe seus recursos em: (i) diferentes tipos de dívidas, majoritariamente CRIs, que fomentam o mercado imobiliário; e (ii) cotas de outros fundos imobiliários.

Renda	Isenção	Liquidez	Gestão Órama
Distribuição mensal de rendimentos.	Rendimentos isentos de imposto de renda para pessoas físicas.	Ativo negociado na B3 com o código OGHY11.	Histórico comprovado com seis anos de gestão ativa de crédito.

Gestão:	Orama Gestão de Recursos (ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A)
Administração:	Banco Daycoval S.A.
Início das atividades:	Outubro de 2022
Tipo e Prazo do Fundo:	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.
Público alvo:	Investidores em geral
Código de negociação:	OGHY11
Quantidade de emissões:	1
Número de cotas:	2.075.000

Resumo do Mês

R\$ 0,12

Última distribuição OGHY11

15,12%

Dividend Yield OGHY11 (a.a.)

4

nº de FIs

9

nº de CRIs

19,81M

Patrimônio Líquido

R\$9,55

Cota Patrimonial

Comentário da gestão

No fechamento do mês de fevereiro, o OGHY11 anunciou pagamento de dividendos de **R\$0,12/cota**, equivalente a 15,12% de dividend yield anualizado.

O mês de fevereiro foi marcado por uma diversificação da carteira do fundo, que saiu de 6 para 9 ativos. Conseqüentemente, reduzimos o caixa de 18,50% para 2,30%.

Destacamos a compra do CRI Susten - mencionado no último relatório - do qual participamos ativamente da estruturação, além de dois outros ativos no mercado secundário. Alinhado ao nosso estilo de gestão, essas aquisições têm como objetivo otimizar o carregamento do fundo em um primeiro momento para que possamos, posteriormente, negociá-los no mercado secundário, gerando um **ganho adicional para o fundo**. Nesse mês, a gestão ativo do fundo gerou R\$0,005/cota.

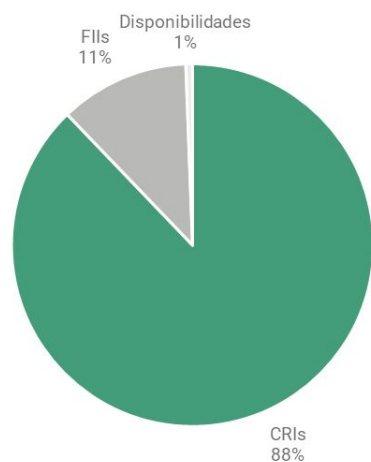
A carteira fechou o mês alocada em 9 CRIs (86,2% do PL), aumento de 50%, e 4 FII's (11,5% do PL). Em termos de indexador e taxa média, mantivemos a carteira semelhante ao mês anterior, com 70% a **IPCA+10,44% a.a.**, e 30% a **CDI+5,25% a.a.** Reforçamos que nossas equipes de gestão e análise realizam um trabalho de acompanhamento constante de todas as operações e que **nenhum** dos ativos do fundo está passando por **renegociação**. Além disso, todas as operações seguem **adimplentes**.

Fevereiro marca a alocação completa do fundo, embora o time de gestão esteja frequentemente avaliando possíveis mudanças na carteira, sejam elas para gerar ganhos de trade ou proteger o patrimônio do fundo.

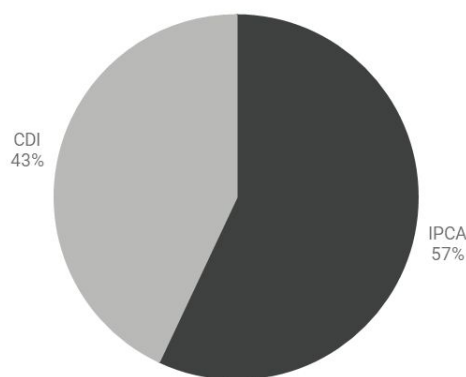
Reforçando nosso comprometimento com a transparência e a máxima eficiência na comunicação com os cotistas do OGHY11, caso tenham dúvidas ou sugestões de informações para serem disponibilizadas, deixamos aqui nosso e-mail para contato: relacionamento@oramagestao.com.br.

Carteira

Alocação



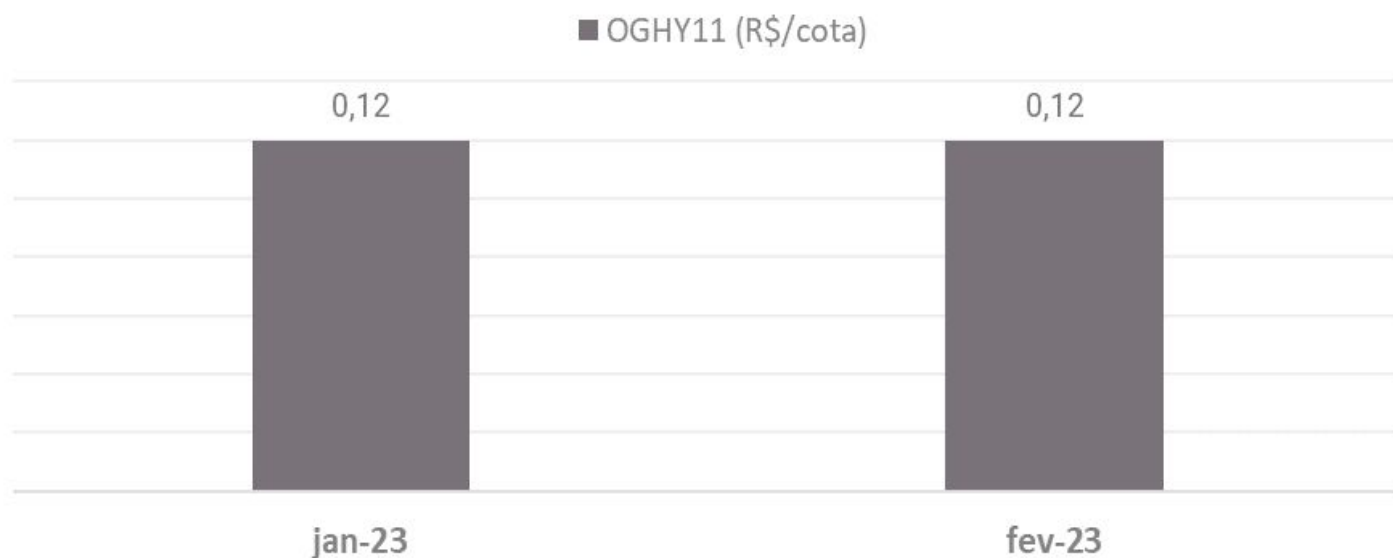
Indexador



CRI	Emissor (Securitizadora)	Segmento	Localização	% do PL
Arena MRV	Virgo	Esportivo	MG	23%
Susten	Canal	Energia	MG	20%
Pollo Acqua	True Securtizadora	Residencial	MG	14%
CAM Ferreira	True Securtizadora	Residencial	BA	10%
Áurea Santos Dumont	True Securtizadora	Residencial	MG	9%
Desco	Virgo	Atacado e Varejo	RS	5%
Alphaville	Opea	Residencial	SP	3%
Socicam	Reit	Rodovia	SP	2%

FII	Gestora	Segmento	Dividendo Mês/Cota	DY anualizado	% do PL
JPPA11	JPP Capital	Recebíveis (CRIs)	13,40	19,2%	5%
RBHG11	Rio Bravo Investimentos	Recebíveis (CRIs)	1,00	17,1%	5%
RZAK11	Riza Asset	Recebíveis (CRIs)	1,20	18,9%	1%
VGIR11	Valora Investimentos	Recebíveis (CRIs)	0,13	15,8%	1%

Distribuição de Rendimentos



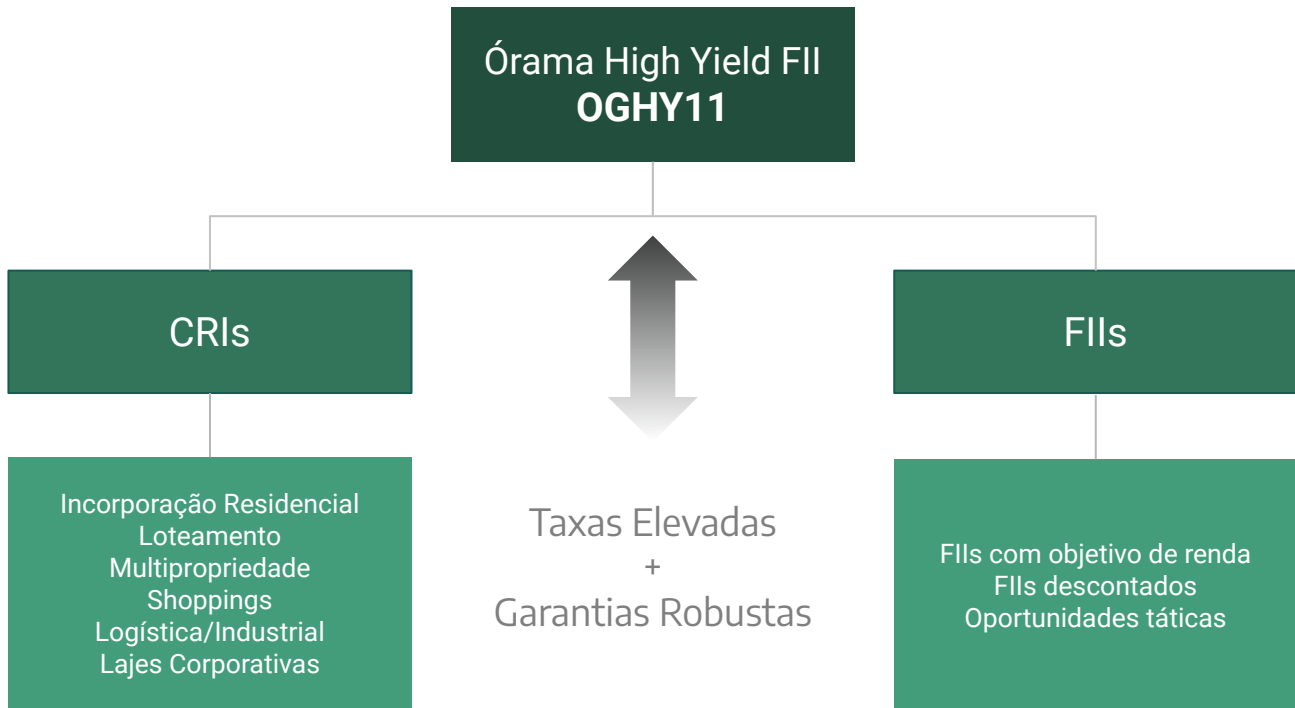
Número de cotas	jan-23	fev-23
OGHY11	2.075.000	2.075.000
Total	2.075.000	2.075.000

Distribuição Rendimentos (R\$)	jan-23	fev-23
OGHY11 (R\$/cota)	0,12	0,12
Data anúncio	31/jan	28/fev
Data pagamento	23/fev	21/mar
Dividend Yield (OGHY11)	1,2%	1,2%
Distribuição acumulada (OGHY11)	0,12	0,12
Dividend Yield anualizado (OGHY11)	15,4%	15,4%

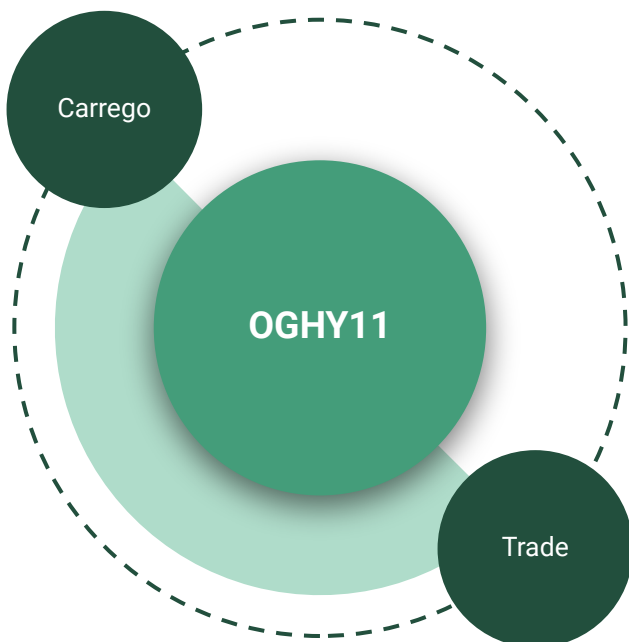
Fluxo de caixa

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	Desde o início
Rendimentos:	237.126,00	331.054,00	250.174,42	280.775,36	1.099.129,78
Rendimento Caixa	46.721,00	30.270,00	24.893,00	22.689,00	124.573,00
Correção Monetária CRI	0,00	54.789,00	39.871,00	65.388,13	160.048,13
Juros CRI	188.347,00	210.252,00	146.273,44	145.112,74	689.985,19
Rendimento FII	2.058,00	35.743,00	35.026,71	35.889,00	108.716,71
Rendimento Provisionado FII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita Trade CRI	0,00	0,00	4.110,27	1.541,06	5.651,33
Receita Trade FII	0,00	0,00	0,00	10.155,42	10.155,42
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortização Principal	0,00	0,00	-207.359,30	-208.520,00	-415.879,30
Despesas:	-22.403,00	-37.235,00	-31.632,44	-31.632,44	-122.902,89
Outras Despesas	-10.831,00	-22.661,00	-21.061,09	-21.061,09	-96.675,27
Taxa de Administração	-11.572,00	-14.574,00	-10.571,35	-10.571,35	-57.860,06
Resultado Acumulado	214.723,00	293.819,00	218.541,98	249.142,91	976.226,89
Resultado Acumulado por Cota	0,11	0,14	0,11	0,12	0,47
Quantidade de Cotas	2.035.000	2.075.000	2.075.000	2.075.000	
Dividendo por Cota	0,09	0,15	0,12	0,12	0,47
Dividendo Total	173.500,00	310.200,00	249.000,00	249.000,00	981.700,00

Estratégia do fundo

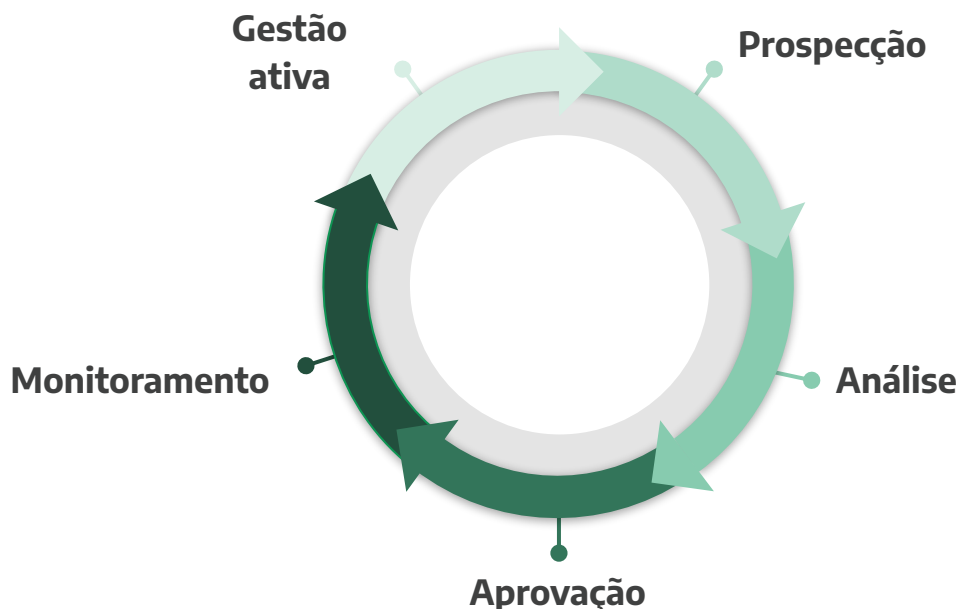


A estratégia do OGHY é composta por dois principais pilares:



- 1. Alocação estratégica:** Operações adquiridas com objetivo de carregamento por longo prazo. Foco em ativos com taxas atrativas e garantias fortes. Foco em trazer **maior previsibilidade** para os resultados do fundo.
- 2. Operações táticas:** Gestão ativa do portfólio e acompanhamento constante do mercado de FIIs e CRIs (ex.: prêmios em ofertas de FIIs, dividendos extraordinários, negociação de CRIs no mercado secundário, diante do fechamento de *spread*. **Resultados adicionais** para compor as distribuições.

O processo de investimentos



Prospecção

Monitoramento de oportunidades: Contato com as principais securitizadoras e originadores do mercado

Análise - Modelo Proprietário de Crédito

Modelo Proprietário de Análise de Crédito Estruturado (Análise qualitativa e financeira da empresa/projeto imobiliário, perfil das garantias, estrutura da operação)

Aprovação

Apresentação e discussão da emissão em Comitê Multidisciplinar. Aprovação por unanimidade.

Monitoramento

Acompanhamento periódico de todas operações investidas. Contato constante com a securitizadora e prestadores de serviços.

Gestão Ativa

Identificação de trades com ganho de capital e reposicionamento da carteira de CRIs de acordo com o contexto macro.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Arena MRV

Entretenimento



A Arena MRV é o estádio de futebol brasileiro em construção, localizado em Belo Horizonte. A Arena pertence ao Clube Atlético Mineiro, que mandará seus jogos no local. O empreendimento também servirá de palco para eventos em geral, tendo uma capacidade para 46 mil pessoas sentadas.

Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis da venda de cadeiras, camarotes, estacionamentos e bilheteria dos jogos no estádio
- Fundo de Reserva
- Fundo de Juros

Características da Operação

Data de Emissão	20/12/2021
Data de Vencimento	22/12/2026
Indexador	Taxa DI
Taxa	5,25%
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	200 milhões

Susten Energia S.A.

Energia Sustentável



A Susten Energia é uma empresa com foco em energia fotovoltaica, das mais diversas aplicações, como geração descentralizada, instalações industriais e domésticas.

Garantias

- Alienação Fiduciária do Direito de Uso de Superfície e dos equipamentos
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Liquidez
- Fundo de Juros

Características da Operação

Data de Emissão	24/01/2023
Data de Vencimento	25/01/2032
Indexador	IPCA
Taxa	10,50%
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	30 milhões

CAM Ferreira

Incorporação Residencial



A CAM Ferreira iniciou suas atividades em setembro de 1989, para atuar no ramo de empreendimentos e negócios imobiliários que envolvem incorporações, construções e venda de imóveis, principalmente no estado da Bahia.

Garantias

- AF das cotas da SPE do empreendimento
- AF da Torre Flores do empreendimento Villa das Sapucaias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos contratos de promessa de compra e venda da Torre Flores
- Fundos de Obra
- Fundo de Reserva
- Fiança da Holding
- Aval dos acionistas PF

Características da Operação

Data de Emissão	06/07/2022
Data de Vencimento	01/07/2026
Indexador	IPCA
Taxa	10,5% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	40 milhões

Pollo Acqua

Incorporação Residencial



Acqua residencial trata-se de um empreendimento residencial, localizado em Poços de Caldas - MG, a incorporadora responsável pelo projeto possui um histórico de quase 20 anos de experiência, com foco em projetos de médio-alto padrão.

Garantias

- AF do terreno do empreendimento
- AF das cotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval dos sócios

Características da Operação

Data de Emissão	28/06/2021
Data de Vencimento	10/07/2024
Indexador	IPCA
Taxa	11% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	12 milhões

Áurea Santos Dumont

Incorporação Residencial



Áurea Santos Dumont é um empreendimento residencial, localizado em Poço de Caldas - MG, da incorporadora (Pollo). A Pollo Engenharia foi fundada em agosto de 2001, entregando projetos de pequeno porte. Atualmente é uma das maiores construtoras e incorporadoras do sul de Minas Gerais.

Garantias

- AF do terreno do empreendimento
- AF das cotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval dos sócios

Características da Operação

Data de Emissão	25/02/2022
Data de Vencimento	12/02/2025
Indexador	IPCA
Taxa	10,50% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	15,5 milhões

Desco

Atacado e Varejo



A Desco é a terceira maior rede de supermercados do Rio Grande do Sul, especializada no segmento de Atacado e Varejo. Possui mais de 20 unidades no estado em que atua e faz parte do grupo Imec, que também possui negócios nas áreas de panificação, supermercado, entre outros.

Garantias

- AF dos Imóveis de algumas das principais lojas da empresa: Charqueadas e Alvorada
- Cessão Fiduciária de Recebíveis da loja Charqueadas e da loja Alvorada
- Aval dos sócios
- Fundo de Liquidez

Características da Operação

Data de Emissão	21/10/2022
Data de Vencimento	13/10/2037
Indexador	IPCA
Taxa	9,25% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	18,5 milhões

Socicam

Transporte e Logística



A Socicam foi criada em 1972 na cidade de Campinas, com o propósito de administrar a antiga Rodoviária de Campinas e ao longo do tempo expandiu sua atuação em terminais urbanos, portos, aeroportos, estacionamentos, centros comerciais e centrais de atendimento ao cidadão. Nesta operação a empresa está alugando imóveis comerciais em 4 terminais rodoviários no estado de SP e no Distrito Federal com contratos de longo prazo, além de colocar em garantia os ganhos provenientes de outros terminais rodoviários.

Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de concessão de uso de terminais rodoviários e sublocação de imóveis comerciais
- Fundo de Reserva
- Coobrigação da Socicam
- Fiança da companhia e sócio

Características da Operação

Data de Emissão:	03/11/2021
Data de Vencimento:	03/03/2030
Indexador:	IPCA
Taxa	8,00% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	97,5 milhões

Alphaville

Loteamento



A Alphaville Urbanismo tem mais de 4 décadas de experiência em projetos imobiliários e planejamento urbano. A empresa desenvolve empreendimentos horizontais, bairros planejados e núcleos urbanos. Esta operação tem como garantia os recebíveis de Loteamentos Residenciais em 4 cidades nos estados de São Paulo, Pernambuco, Rio de Janeiro e Mato Grosso do Sul.

Garantias

- AF das cotas das SPEs dos projetos
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

Características da Operação

Data de Emissão	10/11/2017
Data de Vencimento	11/12/2024
Indexador	Taxa DI
Taxa	3,90% a.a.
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	58,2 milhões

Fundos Imobiliários

JPP Capital Recebíveis Imobiliários FII (JPPA11)

Fundo Imobiliário - CRI



O JPP Capital Recebíveis Imobiliários, de ticker JPPA11, é um fundo imobiliário do segmento de Recebíveis. O portfólio gerido pela JPP Capital tem maior concentração em operações de lastro corporativo, e preza pela diversificação por setor e indexador.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII (RBHG11)

Fundo Imobiliário - CRI



O Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade, de ticker RBHG11, é um fundo imobiliário do segmento de Recebíveis. A sua carteira de CRIs traz um perfil de menor risco e diversificação por indexador, com a gestão profissional da Rio Bravo.

Riza Akin FII (RZAK11)

Fundo Imobiliário - CRI



O Riza Akin, de ticker RZAK11, é um fundo imobiliário do segmento de Recebíveis. A Riza é uma casa com experiência em ativos de crédito, que vem realizando a gestão ativa do portfólio de CRIs do RZAK11 com uso de diferentes estratégias.

Valora CRI CDI FII (VGIR11)

Fundo Imobiliário - CRI



O Valora CRI CDI, de ticker VGIR11, é um fundo imobiliário do segmento de Recebíveis. Foi constituído em 2018 e tem como foco a alocação em CRIs atrelados ao CDI. A carteira gerida pela Valora Investimentos se concentra em operações do segmento residencial.

DISCLAIMER

Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Órama”), é uma instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a prestar o serviço de administração de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório no 11.666, de 10 de maio de 2011. As informações aqui contidas são de caráter informativo, bem como não se trata de qualquer tipo de análise ou aconselhamento para a realização de investimento, não devendo ser utilizadas com esses propósitos, nem entendidas como tais. A Órama não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas. Os investimentos em fundos estão sujeitos a riscos específicos de mercado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. LEIA O REGULAMENTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DOS FUNDOS ANTES DE INVESTIR. Para obter informações detalhadas sobre o Fundo, acesse: www.orama.com.br. Serviço de Atendimento ao Cotista (SAC): relacionamento@oramagestao.com.br ou através dos telefones 0800 728 0880 ou (21) 3797-8000. Ouvidoria: ouvidoria@orama.com.br ou através do telefone 0800 797 8000.