

FII ÓRAMA HIGH YIELD

OGHY11

Relatório Mensal
Janeiro 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 será 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 OGHY14

15,4%

Dividend Yield OGHY14 (a.a.)

5

nº de FIs

6

nº de CRIs

19,95M

Patrimônio Líquido

R\$ 9,61

Cota Patrimonial

Comentário da gestão

No fechamento do mês de janeiro, o OGHY11 anunciou o pagamento de dividendos de **R\$ 0,12/cota**, equivalente a 14,20% de *dividend yield* anualizado.

Na data, o fundo ainda possuía 12,7% do PL em disponibilidades, aguardando a conclusão da estruturação e liquidação de um CRI ainda no mês de fevereiro. O restante da carteira está alocado em 6 CRIs (72,2% do PL) e 5 FII's de Recebíveis (15,2% do PL). Em termos de indexador e taxa média, o portfólio de CRIs está dividido em: 66% à **IPCA + 10,52%a.a.**, e o restante à **CDI + 5,25%a.a.**. Na visão do time de gestão, a diversificação por indexador e nível de *spread* da carteira trazem um **carrego bastante competitivo para o fundo**, além de contar com **potencial de geração de ganhos de capital adicionais** através de negociações no mercado secundário.

O tamanho atual do fundo traz flexibilidade, permitindo a concentração em ativos com maior potencial de retorno e impulsionando a estratégia de gestão ativa do portfólio, o que irá se refletir em melhores resultados para os cotistas. Ademais, já temos mapeadas novas oportunidades, o que vai contribuir para maior pulverização da carteira e mitigação de riscos.

Quanto à saúde dos ativos de crédito, cabe ressaltar que **todas operações da carteira estão adimplentes**.

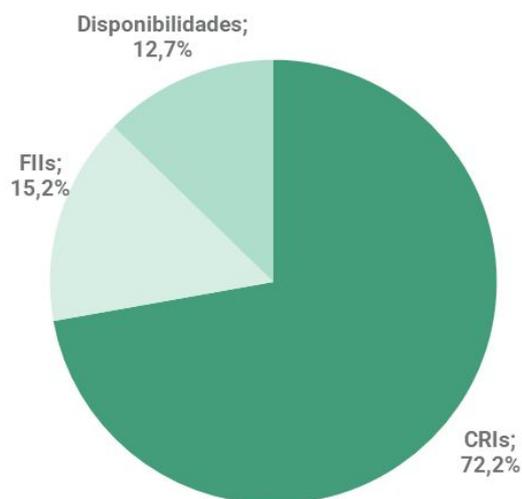
Seguiremos atualizando nossos cotistas quanto a **finalização da alocação dos recursos da primeira emissão do fundo**, e eventuais movimentações realizadas posteriormente.

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 email para contato: relacionamento@oramagestao.com.br.

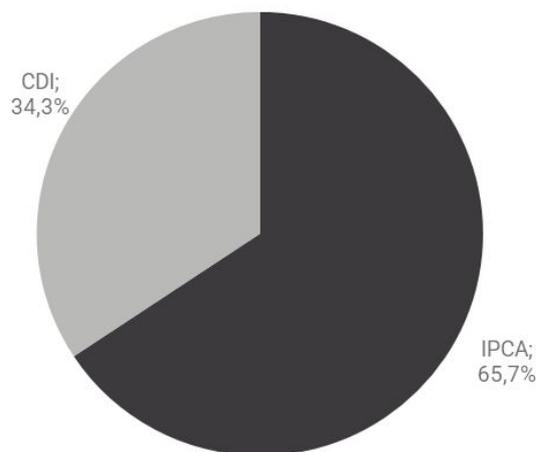
Equipe Órama Gestão de Recursos

Carteira

Alocação



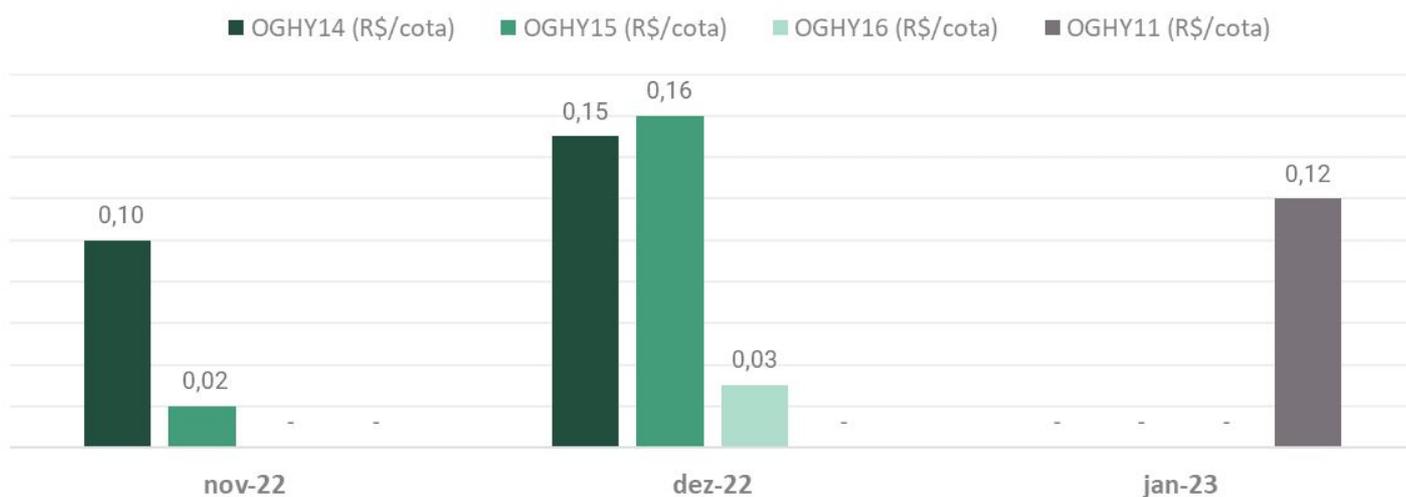
Indexador



CRI	Emissor (Securitizadora)	Segmento	Localização	% do PL
Arena MRV	Virgo	Esportivo	MG	24%
Pollo Acqua	True Securtizadora	Residencial	MG	15%
CAM Ferreira	True Securtizadora	Residencial	BA	10%
Áurea Santos Dumont	True Securtizadora	Residencial	MG	9%
GVI	Fortesec	Multipropriedade	RS	7%
Desco	Virgo	Atacado e Varejo	RS	5%

FII	Gestora	Segmento	Dividendo Mês/Cota	DY anualizado	% do PL
HGLG11	Credit Suisse Hedging-Griffo	Logístico	1,10	10,3%	1%
JPPA11	JPP Capital	Recebíveis (CRIs)	1,40	19,2%	5%
RBHG11	Rio Bravo Investimentos	Recebíveis (CRIs)	1,00	17,2%	5%
VGIR11	Valora Investimentos	Recebíveis (CRIs)	0,13	15,4%	1%
RZAK12	Riza Asset	Recebíveis (CRIs)	0,00	0,0%	0%

Distribuição de Rendimentos



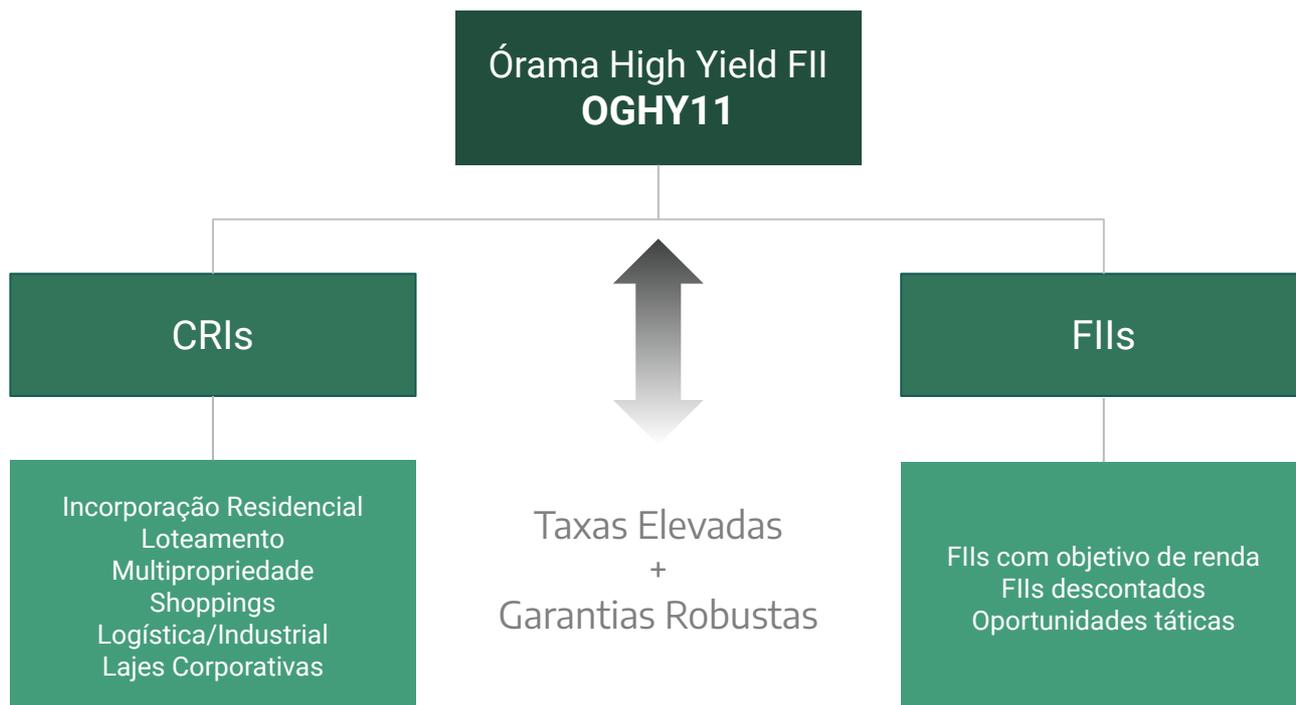
Número de cotas	nov-22	dez-22	jan-23
OGHY11	-	-	2.075.000
OGHY14	1.660.000	1.660.000	-
OGHY15	375.000	375.000	-
OGHY16	-	40.000	-
Total	2.035.000	2.075.000	2.075.000

Distribuição Rendimentos (R\$)	nov-22	dez-22	jan-23
OGHY11 (R\$/cota)	-	-	0,12
OGHY14 (R\$/cota)	0,10	0,15	-
OGHY15 (R\$/cota)	0,02	0,16	-
OGHY16 (R\$/cota)	-	0,03	-
Data anúncio	30/nov	30/dez	31/jan
Data pagamento	21/dez	20/jan	23/fev
Dividend Yield (OGHY11)	1,0%	1,5%	1,2%
Distribuição acumulada (OGHY11)	0,10	0,25	0,12
Dividend Yield anualizado (OGHY11)	12,7%	19,6%	15,4%

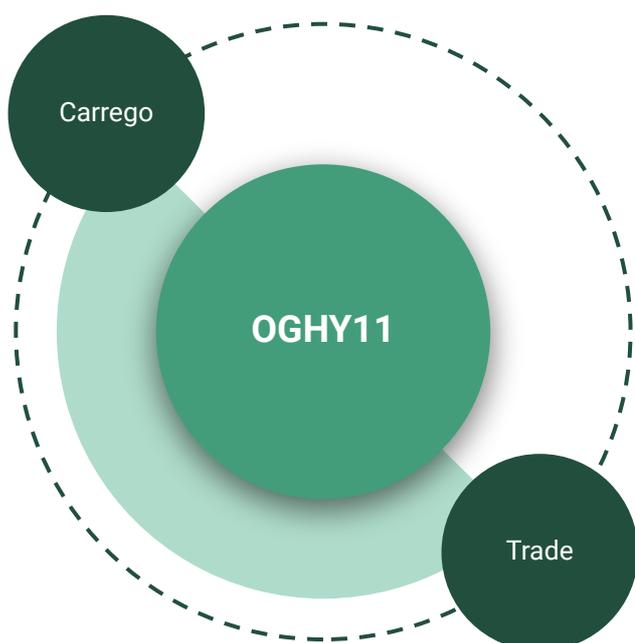
Fluxo de caixa

	nov/22	dez/22	jan/23
Rendimentos:	237.126,00	331.054,00	190.174,42
Rendimento Caixa	46.721,00	30.270,00	24.893,00
Correção Monetária CRI	0,00	54.789,00	39.871,00
Juros CRI	188.347,00	210.252,00	86.273,44
Rendimento FII	2.058,00	35.743,00	35.026,71
Rendimento Provisionado FII	0,00	0,00	0,00
Receita Trade CRI	0,00	0,00	4.110,27
Receita Trade FII	0,00	0,00	0,00
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00
Despesas:	-22.403,00	-37.235,00	-31.632,44
Outras Despesas	-10.831,00	-22.661,00	-21.061,09
Taxa de Administração	-11.572,00	-14.574,00	-10.571,35
Resultado Acumulado	214.723,00	1.667.649,42	1.667.649,42
Resultado Acumulado por Cota	0,80	0,80	0,80
Quantidade de Cotas	2.035.000	2.075.000	2.075.000
Dividendo por Cota	0,09	0,15	0,12
Dividendo Total	173.500,00	310.200,00	249.000,00

Estratégia do fundo

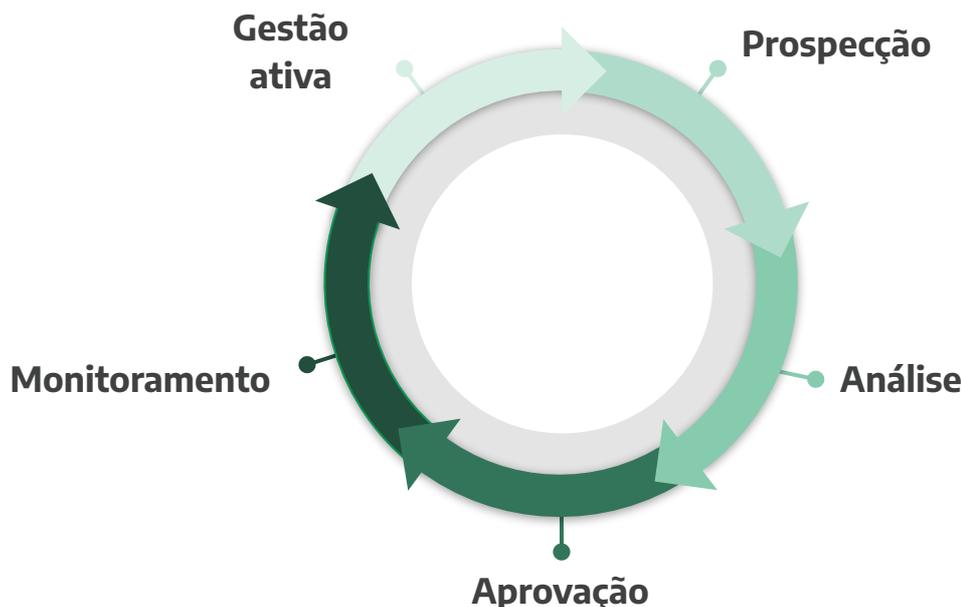


A estratégia do OGHY é composta por dois principais pilares:



- 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)

Gramado Buona Vitta Resort Spa (GVI)

Hospitalidade de Alto Padrão



A Gramado Parks é uma empresa do setor imobiliário, com sede em Gramado-RS, focada no segmento de hospedagem de alto padrão e na comercialização e incorporação de multipropriedades. A empresa teve sua origem em 1972, no segmento de hospitalidade com o Café Colonial Bela Vista. O Gramado Buona Vitta Resort Spa (GVI) é um dos empreendimentos da Gramado Parks, localizado no Rio Grande do Sul.

Garantias

- AF da totalidade das ações da Gramado Parks
- Coobrigação da Gramado Parks
- Fundo de Reserva
- Cessão fiduciária de recebíveis da compra de unidades do empreendimento

Características da Operação

Data de Emissão	24/06/2021
Data de Vencimento	20/06/2028
Indexador	IPCA
Taxa	10,50%
Pagamento de Juros	Mensal
Volume Emitido	280 milhões

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

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

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

CAM Ferreira

Imobiliário 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 contratos de promessa de compra e venda da Torre Flores
- Fundos de Obra
- Fiança da Holding
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros
- 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

Empreendimentos e Negócios Imobiliários



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
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Aval dos sócios
- AF das cotas da SPE

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

Empreendimentos e Negócios Imobiliários



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
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Aval dos sócios
- AF das cotas da SPE

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 do fluxo de recebíveis da loja Charqueadas e da loja Alvorada
- Aval dos sócios
- Fundo de Liquidez 2 PMTs

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

Fundos Imobiliários

CSHG Logística FII (HGLG11)

Fundo Imobiliário - Logística



O CSHG Logística, de ticker HGLG11, é um fundo imobiliário do segmento logístico. Foi constituído em 2010 e atualmente é um dos maiores FIIs de tijolo do mercado. O fundo vem se diferenciando com a gestão ativa do portfólio de galpões logísticos, em regiões estratégicas.

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.