

FII ÓRAMA HIGH YIELD

OGHY11

Relatório Mensal
Dezembro 2022

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\$ 0,15

Última distribuição OGHY14

19,6%

Dividend Yield OGHY14 (a.a.)

6

nº de FIs

7

nº de CRIs

20,28M

Patrimônio Líquido

R\$ 9,71

Cota Patrimonial

Comentário da gestão

Gostaríamos de começar nosso primeiro relatório de gestão agradecendo aos investidores que participaram da primeira oferta do Órama High Yield. Após seis anos de estratégias ativas de crédito, iniciamos em 2022 mais um capítulo da nossa trajetória com o lançamento de dois fundos listados.

A Órama Gestão de Recursos nasceu da combinação do diferencial tecnológico visionário a uma gestão focada na construção de processos de investimento robustos. Com a evolução dos produtos, ao longo dos anos, conseguimos gerar valor aos investidores oferecendo diferentes estratégias. Atualmente, contamos com mais 32 mil cotistas distribuídos em doze fundos de investimento, sendo nove estratégias de renda fixa. Nossa expertise em gestão ativa e processos de análise crédito serão aproveitados na gestão do Órama High Yield.

O tamanho atual do OGHY traz flexibilidade, permitindo a concentração em ativos com maior potencial de retorno e já temos mapeadas novas oportunidades, o que vai contribuir para a maior diversificação da carteira.

Na frente de comunicação, nossos relatórios mensais trarão, cada vez mais, informações sobre a carteira e o desempenho do fundo, além de comentários sobre diferentes temas. Caso tenham dúvidas ou sugestões de informações para serem disponibilizadas, deixamos aqui nosso email para contato: relacionamento@oramagestao.com.br.

Reforçando nosso comprometimento com a transparência e a máxima eficiência na comunicação com nossos cotistas, estaremos incluindo cada vez mais informações sobre o fundo na página do OGHY11.

Esperamos que gostem!

Equipe Órama Gestão de Recursos

Panorama Mensal

Brasil

O mês de dezembro foi marcado pelo foco em definições políticas importantes. O desenrolar da PEC de Transição assim como a indicação dos integrantes do próximo governo fizeram preço a cada nova notícia. A PEC foi desidratada e o espaço aberto no teto dos gastos de R\$ 145 bilhões será por apenas um ano. Esse enxugamento, contudo, não reduz o desafio de controlar os gastos públicos e uma nova regra fiscal deve ser discutida no primeiro semestre do ano que vem, junto com uma proposta de reforma tributária.

Um dos pontos de maior tensão foi a desagregação do atual Ministério da Economia. Fernando Haddad foi indicado para a Fazenda, Geraldo Alckmin chefiará a pasta da Indústria e Comércio e Simone Tebet deve assumir o Planejamento. Essa composição área econômica, reúne possíveis presidenciáveis para 2026, de modo que há pressão para aumento dos gastos.

Ainda, tivemos decisão do Copom no dia 07, com manutenção da Selic em 13,75%. Na ata, os membros do Comitê reforçam que continuam atentos aos riscos fiscais.

No mercado de juros futuros, a ponta mais curta e o vértice intermediário da curva recuaram, ao passo que o vértice longo abriu. Essa mudança na inclinação reflete uma percepção de aumento de risco fiscal levando a manutenção dos juros altos por mais tempo.

Para o ano que se inicia, no âmbito político, teremos a posse do Lula, no dia 1º de janeiro, e recesso parlamentar com retorno apenas em fevereiro.

Cenário Externo

No exterior, tivemos decisão dos principais bancos centrais. O Fed, o Banco Central Europeu (BCE) e o Banco da Inglaterra (BoE) aumentaram suas taxas em 0,5 p.p.. Ainda, o Banco do Japão (BoJ) surpreendeu o mercado com alteração nos seus juros de longo prazo. As falas em tom hawkish dos dirigentes das autoridades monetárias reforçaram o compromisso de trazer a inflação de volta à meta.

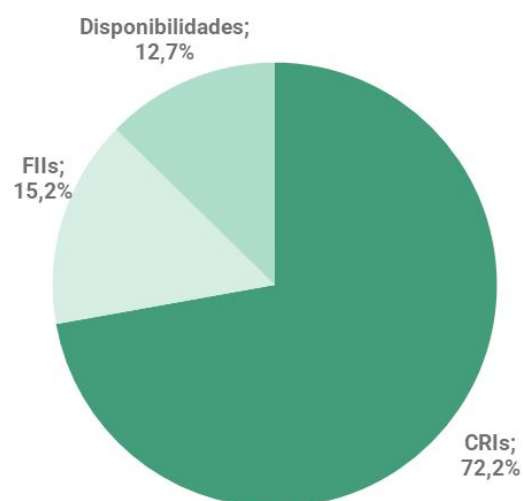
As bolsas em Nova York caminham para fechar o mês em baixa. No ano, acumulam queda de cerca de 10% na Dow Jones a mais de 30% na Nasdaq. No Brasil, o cenário foi marcado pela volatilidade. O Ibovespa chegou a recuar mais de 8,5% e depois subiu na penúltima semana do mês 6,65%. Contudo, ainda acumula queda de cerca de 3% em dezembro, limitando a alta no ano a 3,7%. As nomeações finais dos ministros devem dar direção ao índice nos últimos dias do mês.

O petróleo opera próximo da estabilidade. Em 2022, apesar de toda a questão da guerra na Ucrânia que fez o preço explodir, a commodity reduziu a valorização para em torno de 15%. O ouro, por sua vez, opera ao redor dos US\$ 1.800 a onça, recuando cerca 1 % no ano. Já as criptomoedas mantiveram a trajetória de queda, com o Bitcoin acumulando desvalorização de 1,5% no mês e quase 65% no ano.

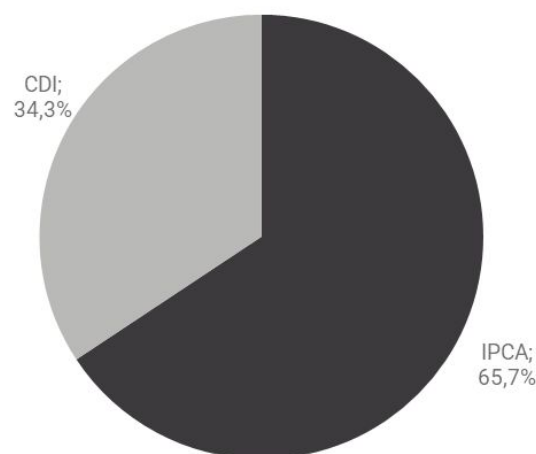
No último dia de janeiro, uma super-quarta, com decisão de juros do Copom e do Fed. A perspectiva americana é de continuidade no ciclo de aperto monetário, enquanto para o Brasil esperamos manutenção da Selic.

Carteira

Alocação



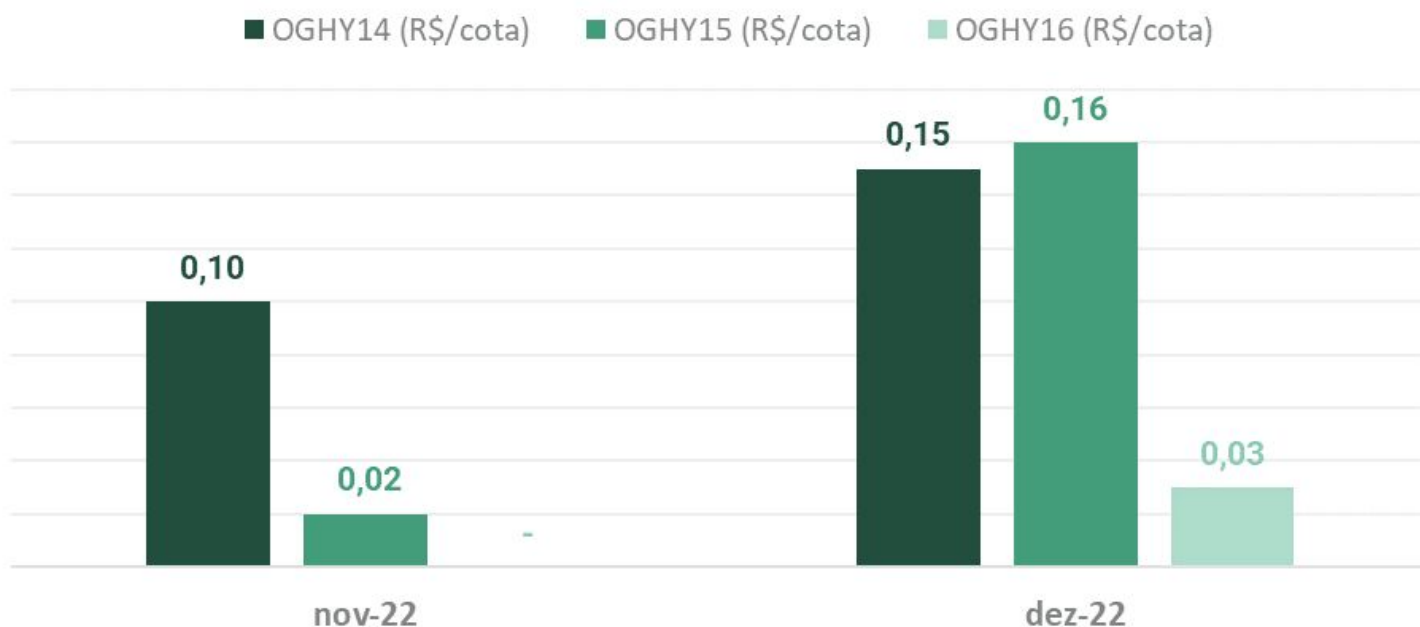
Indexador



CRI	Emissor (Securitizadora)	Segmento	Localização	% do PL
CAM Ferreira	True Securtizadora	Residencial	BA	10%
Pollo Acqua	True Securtizadora	Residencial	MG	15%
Áurea Santos Dumont	True Securtizadora	Residencial	MG	10%
GVI	Fortesec	Multipropriedade	RS	7%
Desco	Virgo	Atacado e Varejo	RS	5%
Arena MRV	Virgo	Esportivo	MG	25%

FII	Gestora	Segmento	Dividendo Mês/Cota	DY anualizado	% do PL
HGLG11	Credit Suisse Hedging-Griffo	Logístico	2,20	10,0%	1%
HGRU11	Credit Suisse Hedging-Griffo	Varejo/Educacional	2,00	9,6%	1%
JPPA11	JPP Capital	Recebíveis (CRIs)	1,41	18,3%	5%
RBHG11	Rio Bravo Investimentos	Recebíveis (CRIs)	1,08	16,4%	5%
RZAK11	Riza Asset	Recebíveis (CRIs)	1,40	18,6%	3%
VGIR11	Valora Investimentos	Recebíveis (CRIs)	0,11	15,0%	1%

Distribuição de Rendimentos



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

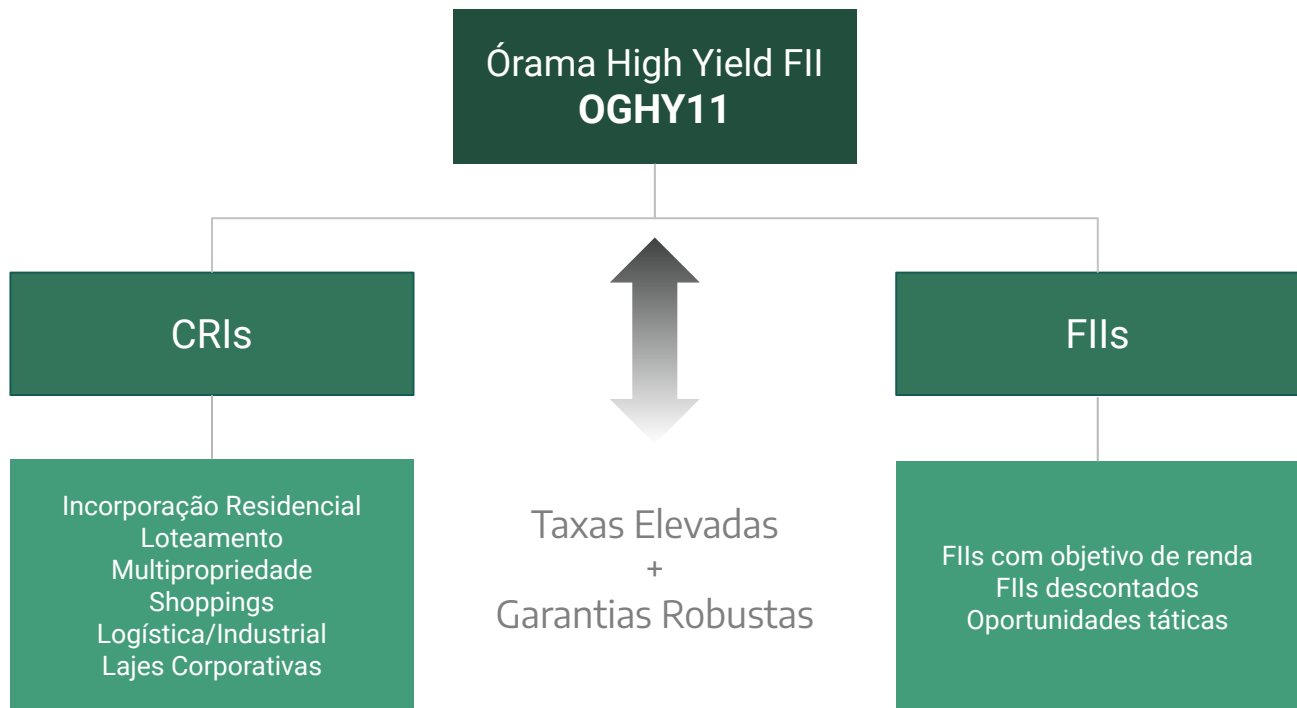
Distribuição Rendimentos (R\$)	nov-22	dez-22
OGHY14 (R\$/cota)	0,10	0,15
OGHY15 (R\$/cota)	0,02	0,16
OGHY16 (R\$/cota)	-	0,03
Data anúncio	30/nov	30/dez
Data pagamento	21/dez	20/jan
Dividend Yield (OGHY14)	1,0%	1,5%
Distribuição acumulada (OGHY14)	0,10	0,25
Dividend Yield anualizado (OGHY14)	12,7%	19,6%

DRE

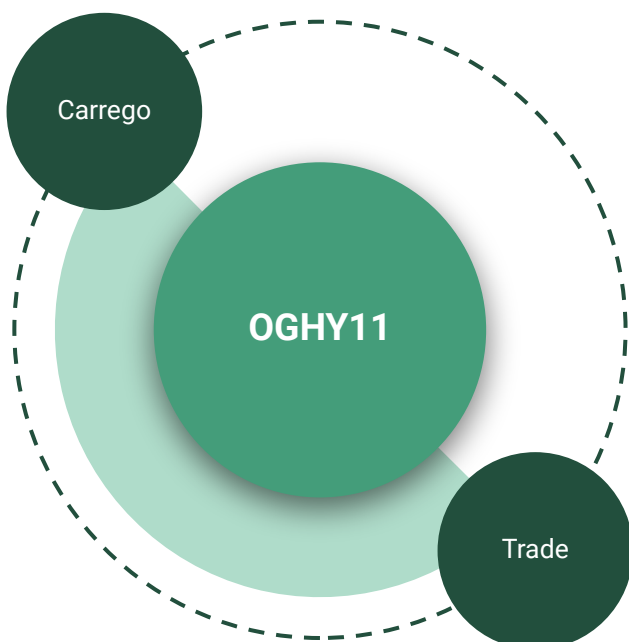
	nov-22	p/ cota	dez-22	p/ cota
Compromissada	46.721	0,02	30.270	0,01
Dividendos FIs	2.058	0,00	35.743	0,02
Pagamento CRIs	188.347	0,09	210.252	0,10
Resultado Bruto (caixa)	237.127	0,12	276.266	0,13
Marcação a mercado	(158.271)	(0,08)	183.999	0,09
Resultado Bruto (MaM)	78.855	0,04	460.264	0,22
Despesas	(22.403)	(0,01)	(37.235)	(0,02)
Resultado Líquido (caixa)	214.724	0,11	239.031	0,12
Resultado Líquido (MaM)	56.453	0,03	423.030	0,20

	nov-22	p/ cota	dez-22	p/ cota
Aplicação líquida	19.583.723	9,62	386.578	0,19
Dividendo	-	-	(173.500)	(0,08)
Resultado líquido (MaM)	56.453	0,03	423.030	0,20
Patrimônio Líquido (30/12)	19.640.175	9,65	20.276.284	9,77

Estratégia do fundo

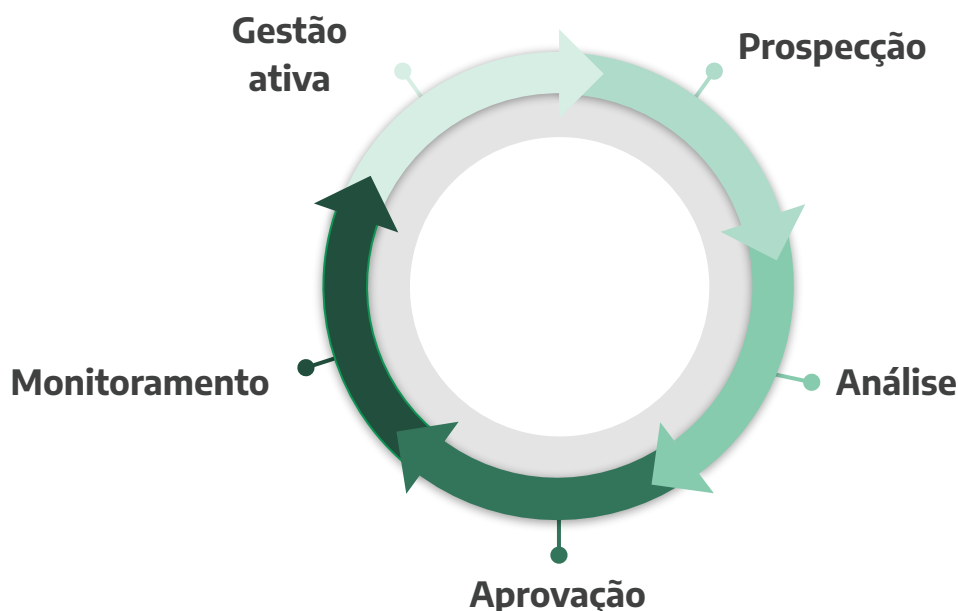


A estratégia do OGHY é composta por dois principais pilares:



- 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.

CSHG Renda Urbana FII (HGRU11)

Fundo Imobiliário - Híbrido (Educativo/Varejo)



O CSHG Renda Urbana, de ticker HGRU11, é um fundo imobiliário dos segmentos educacional e de varejo. O fundo mudou bastante desde o seu início em 2018, aumentando a diversificação da sua carteira, e firmando contratos de aluguel atípicos de longo prazo com inquilinos robustos.

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.