

Warren Securities

Janeiro

Relatório de Gestão

Warren Securities

Gestão	Warren Brasil Gestão e Administração de Recursos LTDA
Administração	Vortex ²
Auditor	Ramires & Cia
Início das Atividades ¹	13/10/2022
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidor em Geral
Código de Negociação	WSEC11
Quantidade de Emissões	1
Quantidade de Cotas	245.651
Taxa de Administração	1,00% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 110% da taxa DI

¹ Negociação em bolsa. O fundo iniciou a operação no final de setembro/22

² Troca da administração fiduciária da Warren para Vortex em outubro/23.

Panorama Mensal

Objetivo do fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em valores mobiliários de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e (ii) Cotas de FII ("Cotas de FII").

R\$ 24.78 Milhões

Patrimônio Líquido

478

Número de cotistas

R\$ 1,00 por cota

Dividendos a pagar em 15/01/2024

CDI + 2,95% | (83,6% PL)

Taxa Média dos CRIs em CDI

R\$ 83,31

Cota Mercado

29/12/23

R\$ 100,88

Cota Patrimonial

29/12/23

R\$16.397,4

Média Diária de Liquidez

Dezembro/2023

IPCA + 7,92% | (16,4% PL)

Taxa Média dos CRIs em IPCA

Resumo

Neste último mês de 2023, o fundo entregou um retorno total de 2,40% comparado a 0,90% do CDI e 4,25% do IFIX. Importante destacar a composição do retorno total¹ do WSEC11, com o dividendo representando 1,21% e o remanescente sendo a variação de preço no mercado (1,19%). O dividendo do período foi equivalente a 135% do CDI líquido de imposto e 158% do CDI com *gross up*².

Com relação a atualização da carteira, tivemos as seguintes no mês passado. 1) Realizamos a compra do CRI Embraed (23K2257431), conforme o último relatório gerencial. 2) Término da Assembleia de Credores do CRI Astir que aprovou pela não decretação do vencimento antecipado do CRI em contrapartida a: i) reajuste da taxa de 8,75% para 10,5%; ii) conclusão do término de obra para o final de jan/24; iii) *Legal Opinion* sobre o caso da Recuperação Extrajudicial da controladora da incorporadora; iv) multa (*waiver fee*) de 1% caso ocorra o descumprimento do cronograma de vendas. Entendemos que o risco da operação está bastante controlado e o investimento oferece boas condições aos investidores, dado a qualidade do empreendimento praticamente todo construído e com boa proteção (LTV < 50%), caso o pior cenário ocorra (e.x: execução). Situação que temos como remota. 3) Aumento marginal da liquidez em carteira oriunda das amortizações dos CRI que serão utilizados no próximo mês para novos investimentos.

Nesse sentido, temos avaliados novos investimentos potenciais (pipeline) no intervalo de IPCA-8% a IPCA+12% e CDI+3% a 5,5%. Desta maneira, caso sejam aprovados em comitê, o cotista terá potencial de uma carteira com melhores rendimentos ainda no futuro.

Nas distribuições dos dividendos, este mês encerrou o período sazonal do ano que possuía maiores distribuições em relação a média que tínhamos em 2023. Os maiores resultados do mês ocorreram por conta dos seguintes fatores: i) carteira majoritariamente em CDI, menor oscilação da volatilidade do IPCA; ii) resultado acumulado dos CRIs com pagamentos semestrais que carregavam maior saldo do período de juros mais altos; iii) uso do saldo não utilizado na distribuição nos meses de outubro e novembro. Para o futuro, o investidor pode aguardar a redução da parcela dos CRIs com pagamentos semestrais. Consequentemente, na redução potencial da diferença dos dividendos a serem pagos ao longo do ano.

Por fim, encerramos o ano com o aumento da base de cotistas e liquidez média diária para R\$ 16 mil, a qual temos enveredado esforços para aumentá-la. Gostaríamos também de desejar um Feliz Ano Novo a todos os nossos cotistas e agradecer pela confiança de sempre em conduzir seus investimentos, especialmente, neste turbulento ano de 2023.

¹ Retorno Total = Ganho de Capital + Dividendos

² *Gross up* = ajuste no rendimento para incluir o efeito do imposto e permitir uma melhor comparabilidade pelo investidor com demais investimentos.

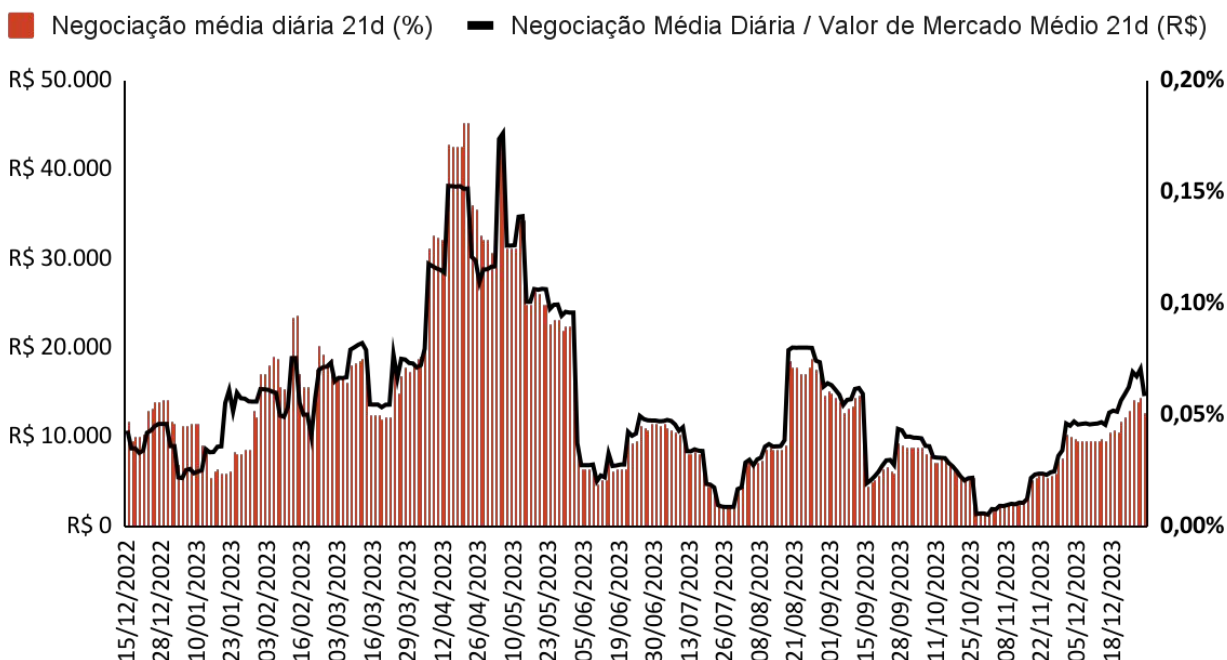
Resultado

Comentários do Resultado

- No mês: Warren Securities entregou retorno total¹ 2,40% abaixo do IFIX (4,25%) e acima do CDI (0,90%).
- Desde o início: Warren Securities entregou retorno total de -5,98%, enquanto o CDI foi +16,13% e IFIX com +10,59%.

Fundo	No mês	Desde início ²
Warren Securities ³	+2,40% 266,9% CDI	-5,98% -37,04% CDI
CDI	+0,90% 100% CDI	+16,13% 100% CDI
IFIX	+4,25% 472,2% CDI	+10,59% 65,66% CDI

Negociação e Liquidez



¹ Retorno Total = Ganho de Capital + Dividend Yield

² Desde o início das negociações do WSEC11: 13/10/22

³ Retorno Total do Warren Securities. Comparabilidade com os demais indicadores.

Dividendos

- Rendimentos históricos acima do CDI¹
- Dividendo com base no preço médio no período²
 - 1,21% de distribuição referente a R\$ 1,00 / preço médio do período. Com isso, entregamos 135% CDI que com ajuste para o imposto, seria o equivalente a 158% CDI, conforme apresentado no gráfico 1.
- Dividendo com base no preço da emissão
 - 1,00% de distribuição referente a R\$ 1,00 / cota de emissão. Com isso, entregamos 111% CDI que corresponde a 126% CDI com gross up do imposto, conforme apresentado na Tabela 1.

Gráfico 1: Evolução do Dividend Yield a Preços de Mercado

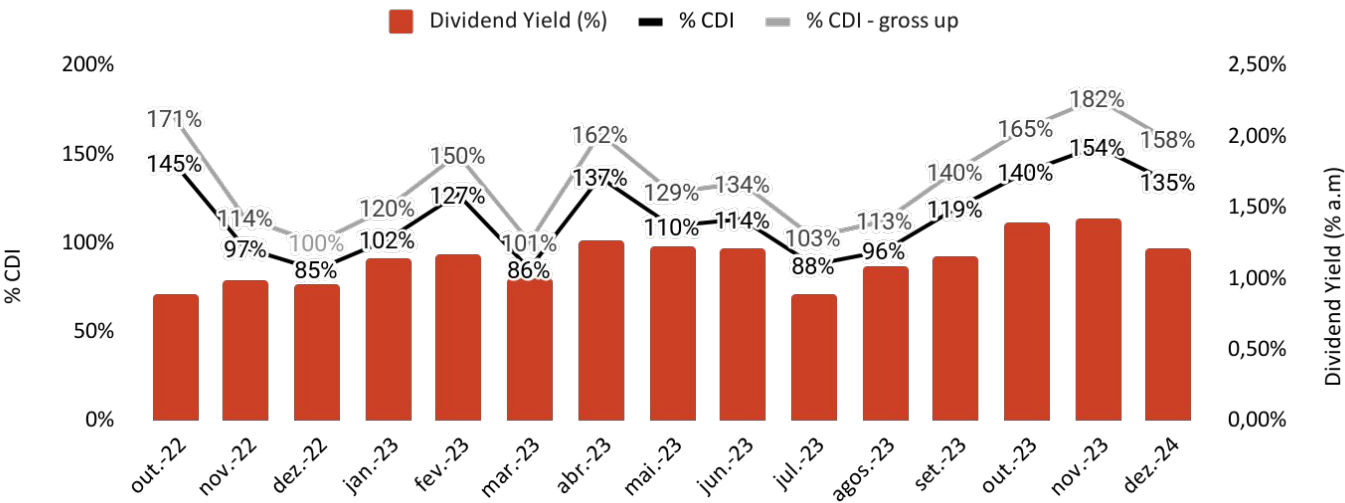


Tabela 1: Evolução da distribuição dos dividendos com base no preço da Emissão

Valores de referência			1ª Emissão R\$100,00		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Dividendo ³	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
dez.-23	1,00	0,90	1,00%	111%	126%
nov.-23	1,20	0,92%	1,20%	130%	145%
out.-23	1,20	1,00%	1,20%	120%	135%
set.-23	0,99	0,97%	0,99%	102%	117%
agos.-23	0,94	1,14%	0,94%	82%	97%
jul.-23	0,78	1,02%	0,78%	76%	91%
jun.-23	1,06	1,07%	1,06%	99%	114%
maio-23	1,10	1,12%	1,10%	98%	113%
abr-23	1,15	0,92%	1,15%	125%	147%
mar.23	0,92	1,17%	0,92%	79%	93%
fev-23	1,10	0,92%	1,10%	120%	141%
jan-23	1,10	1,12%	1,10%	98%	116%

¹ Resultado com efeito do gross up do imposto na avaliação pelo preço da cota de mercado.

² Preço médio da cota no mês

³ Rentabilidade Dividendo calculada com base no preço de emissão de R\$ 100 / cota.

Evolução das Alocações em Carteira

Gráficos com dados atualizados referentes a novembro.

O fundo começou suas operações no final de setembro de 2022 com o objetivo de criar uma carteira diversificada de crédito imobiliário para os investidores. Em relação às atualizações da carteira, a posição permaneceu inalterada com a posição em FIIs zerada (comparado a 13% sete meses atrás), CRIs em 93,64% e caixa com 6,36%.

No que tange à alocação em CRIs, a distribuição dos indexadores manteve-se praticamente inalterada: 83,63% em CDI+ e 16,37% em IPCA+. O carregamento é de CDI+2,9% e IPCA+7,9%, com frequências de pagamento de 90,45% mensal e 9,55% semestral, conforme detalhado nos gráficos a seguir.

Gráfico 2: Evolução da Composição da Carteira

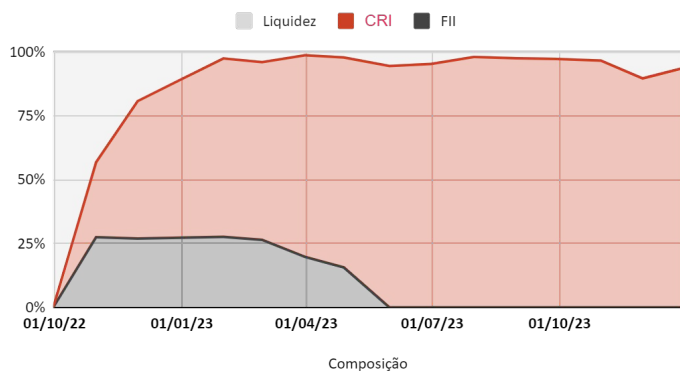


Gráfico 3: Evolução dos Indexadores dos CRIs

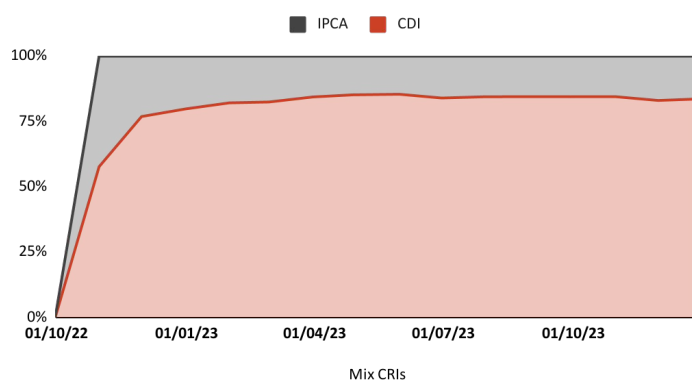


Gráfico 4: Evolução dos Spreads por Indexador dos CRIs

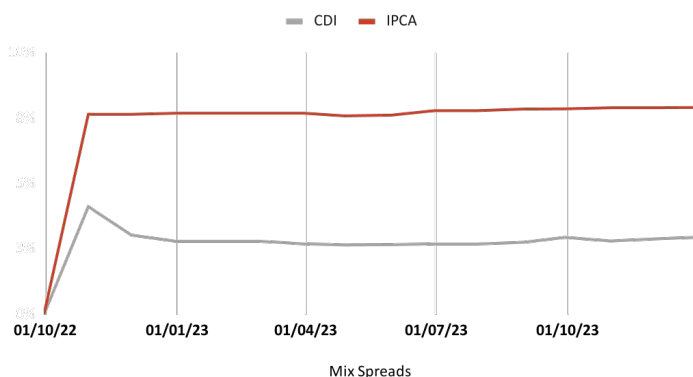
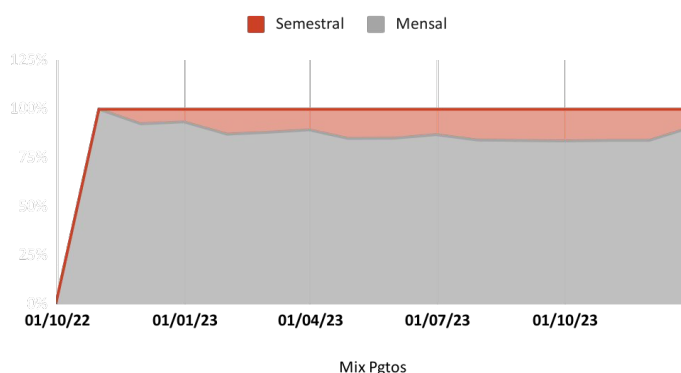


Gráfico 5: Evolução na frequência de pgto



Panorama Mensal

DRE (R\$)	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	agos-23	set-23	out.-23	nov.-23	dez.-23
(+) Resultado CRI	165.622	153.418	269.054	237.593	223.235	248.878	260.563	272.864	367.100	365.204	231.922
(+) Resultado FII	88.944	73.734	59.247	44.145	33.384	0	0	0	0	0	0
(+) Resultado Instr. Caixa	7.323	12.309	3.169	7.688	16.795	(5.914)	5.328	6.000	0	2.780	4.648
(-) Despesas dos fundos	(16.500)	(16.500)	(16.500)	(26.018)	(10.500)	(35.488)	(32.477)	(34.167)	(20.040)	(23.737)	(29.663)
(+/-) Outras Receitas / despesas	(886)	(807)	(815,70)	(838)	(840)	(13.586)	(882)	872	715	(869)	(883)
Resultado Líquido	244.502	222.153	314.155	262.570	262.074	193.889	232.531	243.824	347.775	343.378	206.023
Distribuição no mês	270.216	225.007	282.498	271.170	260.390	193.889	232.828	243.194	294.781	294.781	245.651
Resultado por cota (R\$)	1,00	0,90	1,28	1,07	1,06	0,78	0,94	0,99	1,42	1,39	0,84
Distribuição por cota (R\$)	1,10 ¹	0,92 ¹	1,15 ¹	1,10 ¹	1,06	0,78	0,94	0,99	1,20	1,20	1,00

¹ Neste mês foi possível distribuir acima do resultado por cota devido o excesso de resultado não distribuído dos meses anteriores

Composição da Carteira

ATIVO	Código	Devedor	Index.	Tx Emissão	Tx Aquisição	Posição (R\$ MM)	% PL	Lastro	Setor	LTV ¹ ou PMT ²	Pagamento	Duration	Vencimento
CRI	21L0285556	Astir	IPCA +	8,75%	8,75%	2,34	9,43%	Residencial	Incorporação	42% ¹	Mensal	2,9	24/11/26
CRI	21F0968888	Copagril	IPCA +	6,50%	6,50%	1,46	5,89%	Corporativo	Indústria	53% ¹	Mensal	3,4	16/06/31
CRI	22I0246580	Arena MRV	CDI +	5,25%	5,25%	2,11	8,51%	Projeto	Esportivo	44% ¹	Mensal	2,2	24/09/29
CRI	19L0909950	Shopping Norte - Almeida Jr.	CDI +	1,25%	1,25%	1,47	5,91%	Corporativo	Shopping Center	20% ¹	Mensal	2,6	19/12/29
CRI	20A0982855	Shopping Nações - Almeida Jr.	CDI +	1,50%	1,50%	1,52	6,15%	Corporativo	Shopping Center	19% ¹	Mensal	3,5	17/01/30
CRI	22J0000801	Trisul	CDI+	1,70%	1,70%	2,00	8,13%	Corporativo	Residencial	-	Mensal	2,7	15/12/27
CRI	22I1423521	Construtora Capital	CDI +	6,50%	6,50%	1,42	5,71%	Corporativo	Residencial	54% ¹	Mensal	1,9	25/10/27
CRI	21I0801132	Almeida Jr.	CDI +	2,90%	2,90%	1,81	7,30%	Corporativo	Shopping Center	37% ¹	Mensal	4,5	19/09/33
CRI	22K1692411	Total	CDI+	4,00%	4,00%	1,71	6,89%	Corporativo	Outros Serviços	-	Semestral	2,8	16/11/28
CRI	22H1664933	CashMe	CDI+	1,37%	1,49%	1,46	5,90%	Pulverizado	Residencial	44% ¹	Mensal	2,6	16/11/29
CRI	23B0587522	Aliansce	CDI+	1,20%	1,20%	1,24	5,01%	Corporativo	Shopping Center	55% ¹	Mensal	4,4	18/03/30
CRI	22L1607693	São Benedito	CDI+	2,80%	3,00%	2,19	8,83%	Corporativo	Residencial	62% ¹	Mensal	4,6	16/01/30
CRI	23D0005401	AutoMob	CDI+	2,05%	2,05%	0,51	2,05%	Corporativo	Comercial	-	Semestral	3,5	17/04/28
CDI	23K2257431	Embraed	CDI+	3,00%	3,00%	1,97	7,96%	Crédito Imobiliário	Residencial	135% ₂	Mensal		20/11/2029

FUNDO	Código	Devedor	Index.	Valor de aquisição	Valor de mercado	Posição (R\$ MM)	% PL
Cx.	-	Fundo de Zeragem	-	-	-	1,57	6,33%
Total						24,78	100,0%

¹ LTV (xx%)
² Razão Mínima de Garantia (yyy%: Fluxo de Recebíveis / Parcela de Pagamento do CRI)

Descrição dos CRIs em carteira

Código	Devedor	UF	Descrição	Garantias	LTV ¹ ou PMT ²	Vencimento
21L0285556	Astir	RS	CRI da Incorporadora Astir, do Grupo Isdra, realizado como uma operação estruturada para financiamento imobiliário para a construção do empreendimento Aris, localizado no bairro Três Figueiras, em Porto Alegre-RS.	(i) CF; (ii) Aval; (iii) AFI e AFQ e (iv) FD, FR, FL e FO.	42%	11/26
21F0968888	Copagril	PR / MS	Os recursos obtidos via emissão do CRI serão utilizados pela Devedora no curso normal de seus negócios, para aquisição de maquinário e implementação de novas unidades operacionais	(i) Aval; (iii) AFI; e (iii) FD e FR.	53%	06/31
22I0246580	Arena MRV	MG	CRI para financiamento da obra da Arena MRV, arena multiuso com conclusão prevista para dezembro de 2022 e inauguração no 1º semestre de 2023. Operação conta com garantia de cash collateral de 10% do valor integralizado de CRI, cessão do fluxo da carteira de crédito (venda atual e futura de direitos de uso de cadeiras e camarotes, além da bilheteria futura).	(i) CFs; (iii) AFQ; e (iii) FD, FR e FJ.	44%	09/29
19L0909950	Shopping Norte - Almeida Jr.	SC	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.	(i) CFs; (ii) AFI e AFQ; e (iii) Fiança.	20%	12/29
20A0982855	Shopping Nações - Almeida Jr.	SC		(i) CFs; (ii) AFI e AFQ; e (iii) Fiança.	19%	01/30
21I0801132	Almeida Jr.	SC	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Emissão de dívida no valor de R\$193 MM com juros mensais e amortização a partir do 37º mês, para despesas futuras com os seis shopping centers do grupo Almeida Junior.	(i) CF; e (ii) AFI	50%	09/33
23K2257431	Embraed	SC / RS	A Embraed é uma construtora brasileira de empreendimentos de luxo. Ela foi fundada em 1984 e está localizada em Balneário Camboriú, Santa Catarina. A empresa é conhecida pela qualidade de suas obras, que são localizadas em regiões com alto índice de valorização e qualidade de vida. A Embraed possui um portfólio diversificado, que inclui apartamentos, casas, townhouses, lofts e empreendimentos comerciais. A empresa desenvolveu CRI para reunir recursos para a construção de empreendimentos de alto padrão.	(i) CF	135% ²	11/29

Legenda

CF Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, **FR** Fundo de Reserva, **AFI** Alienação Fiduciária: Imóvel, **FL** Fundo de Liquidez, **AFQ** Alienação Fiduciária: Quotas, **FJ** Fundo de Juros, **FD** Fundo de Despesa, **SB** Subordinação, **GF** Garantia Fidejussória (aval).

¹ LTV (xx%)

² Razão Mínima de Garantia (yyy%: Fluxo de Recebíveis / Parcela de Pagamento do CRI)

Descrição dos CRIs em carteira

Código	Devedor	UF	Descrição	Garantias	LTV	Vencimento
22J0000801	Trisul	SP	Empresa com mais de 40 anos de história, tendo aberto seu capital na B3 em 2007. Ao longo de sua existência, entregou mais de 350 empreendimentos, totalizando mais de 60 mil unidades (SP e DF). Atualmente, a companhia tem foco exclusivo em operações de médio e alto padrão na cidade de São Paulo.	-	-	12/27
22I1423521	Construtora Capital	AM	A Construtora Capital atua na construção civil e incorporação de imóveis com operações majoritariamente no Amazonas e Pará desde 1974. Nesta emissão, possui destinação de recursos para reembolso de despesas de 5 empreendimentos residenciais locais já com vendas avançadas e com 54% de LTV para as garantias.	(i) Aval, (ii) AFI e (iii) AFQ	54%	10/27
22K1692411	Total	SP	Empresa com foco no e-commerce, atendendo desde grandes marketplaces até micro-varejistas. A utilização dos recursos são para despesas com locação futura e reembolso de aluguéis. Nas garantias, possui cessão fiduciária de recebíveis correspondentes a 30% do saldo devedor.	(i) CF e ii) FD	-	11/28
22H1664933	CashMe	SP	A CashMe é uma fintech do Grupo Cyrela com foco em crédito imobiliário, em especial, <i>Home Equity</i> . Esta é uma operação com exposição ao Home Equity que conta com boas garantias, como baixo LTV, diversificação regional, mix defensivo na composição do risco de crédito dos tomadores, bem como subordinação adequada.	(i) AFI, (ii) Seguro, (iii) SG, FD	44%	11/29
23B0587522	Aliansce	SP	A Aliansce Sonae + brMalls é a maior plataforma de shopping centers do Brasil. A empresa busca captar recursos para construir, reformar, manter, adquirir ou expandir empreendimentos imobiliários, bem como cobrir custos futuros relacionados a essas atividades.	(i) AFI e (ii) AFQ	55%	03/30
22L1607693	São Benedito	MT	O Grupo São Benedito é uma holding mato-grossense, com mais de 30 anos de experiência no setor de construção e incorporação. O CRI possui cessão fiduciária de recebíveis, atuais e futuros, provenientes da venda de unidades do Empreendimento Vale do Gramado. Captação realizada para expansão da atuação em Incorporação Imobiliária, Locação de Imóveis, Projetos de Energia, Reflorestamento e Serviços.	(i) CFs; (ii) AFI; (iii) FR; e (iv) Aval.	62%	01/30
23D0005401	AutoMob	SP	A AUTOMOB é uma holding do Grupo SIMPAR que controla 4 empresas independentes presente em 4 estados do Brasil, (São Paulo, Paraná, Santa Catarina e Maranhão) representando 21 marcas de automóvel, 4 de motocicletas e 1 Blindadora. Os recursos captados serão destinados para o pagamento de aluguéis, bem como gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, ainda não incorridos pela Devedora e/ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma e de unidades de negócios.	(i) GF		04/28

Legenda

CF Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, **FR** Fundo de Reserva, **AFI** Alienação Fiduciária: Imóvel, **FL** Fundo de Liquidez, **AFQ** Alienação Fiduciária: Quotas, **FJ** Fundo de Juros, **FD** Fundo de Despesa, **SB** Subordinação e **GF** Garantia Fidejussória (aval).

Fundos da Warren Asset



A Warren Asset possui uma grade completa de produtos, investindo nas mais variadas classes de ativos para os diversos perfis de risco. Somos uma casa quantitativa, pois acreditamos que com tecnologia e muitos dados temos maior transparência e consistência nos retornos de médio e longo prazo.

Conheça!

Renda Fixa

› Warren Tesouro Selic

› Warren Cash Clash

› Warren Crédito Privado

› Warren Vênus

› Warren Ísis

› Warren IPCA Curto

Multimercado

› Warren Omaha

Renda Variável

› Warren Brasil

› Warren USA

› Warren Green

› Warren Equals

› Warren Global Factors

› Warren Fatores Brasil

Previdência

› Warren Prev Gestão Ativa

› Warren Artemis

Dúvidas, entre em contato com a nossa
equipe pelo ri.asset@warren.com.br.

Um abraço,
Warren Asset Management

Disclaimer Geral

Esta publicação possui natureza informativa, não devendo ser entendido como recomendação de qualquer investimento ou sugestão de alocação por parte dos destinatários. Os ativos financeiros e/ou as carteiras de investimentos discutidas neste material podem não ser adequadas para todos os investidores, tendo em vista que os objetivos de investimento, situação financeira e necessidades de cada investidor podem variar. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Leia o prospecto, o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

