

Warren Securities WSEC11

Julho/24

Relatório de Gestão

Warren Securities

Gestão	Warren Brasil Gestão e Administração de Recursos LTDA
Administração	Vortx ²
Auditor	Baker Tilly
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 Vortx 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\$ 24.94 Milhões Patrimônio Líquido	● R\$ 88,79 Cota Mercado (31/07/24)
● 505 Número de cotistas	● R\$ 101,38 Cota Patrimonial (31/07/24)
● R\$0,75 por cota Dividendos a pagar em 15/08/2024	● R\$14.108,11 Média Diária de Liquidez (maio/2024)
● CDI + 2,93% (88,78% PL) Taxa Média dos CRIs em CDI	● IPCA + 7,68% (12,22% PL) Taxa Média dos CRIs em IPCA

Resumo

Em julho, o fundo realizou distribuição de R\$ 0,75 por cota referente à competência de julho/24. Nos últimos doze meses a distribuição total foi de R\$ 13,37 por cota, equivalente a um dividend yield de 14,33% ao ano (cota base R\$ 85,89) ou IPCA + 9,83% (IPCA + 11,56% com o Gross Up de IR). Esse dividend yield foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (julho/24). Além disso, observamos um ganho total de 1,40% no mês referente ao ganho de capital + distribuição de dividendos (último dia útil de julho vs. último dia útil de junho’24).

É relevante reforçar aos cotistas o perfil dos dividendos distribuídos. Atualmente, a carteira tem uma predominância de ativos com perfil de rendimento de CDI + Spread, o que depende tanto do nível do CDI quanto do spread. Nesse cenário de incertezas, optamos por manter a parcela em CDI. Atualmente, o fundo está acumulando caixa de forma estratégica para viabilizar futuras aquisições que têm surgido no pipeline da gestora. Essas oportunidades de investimento, têm o potencial de agregar valor ao portfólio do fundo, fortalecendo a sua posição no mercado imobiliário.

Com o objetivo de aumentar a liquidez das cotas do fundo e facilitar o acesso dos investidores, será realizada em agosto uma assembleia de cotistas para deliberar sobre o desdobramento das cotas (split) na proporção de 1:10. Essa medida visa ampliar a base de investidores e proporcionar maior dinamismo no mercado secundário das cotas.

Por fim, a gestão tem se concentrado em promover o crescimento sustentável do fundo, visando proporcionar benefícios substanciais aos cotistas. Esses benefícios incluem: i) a redução de custos e o consequente aumento de retorno; ii) a melhoria da liquidez das cotas no mercado secundário, que vem se fortalecendo, inclusive com o aumento da base de cotistas; e iii) a geração de mais capital para a aquisição de novos ativos, ampliando e diversificando a carteira do fundo.

¹ Retorno Total = Ganho de Capital + Dividendos

¹ Retorno Total = Ganho de Capital + Dividendos

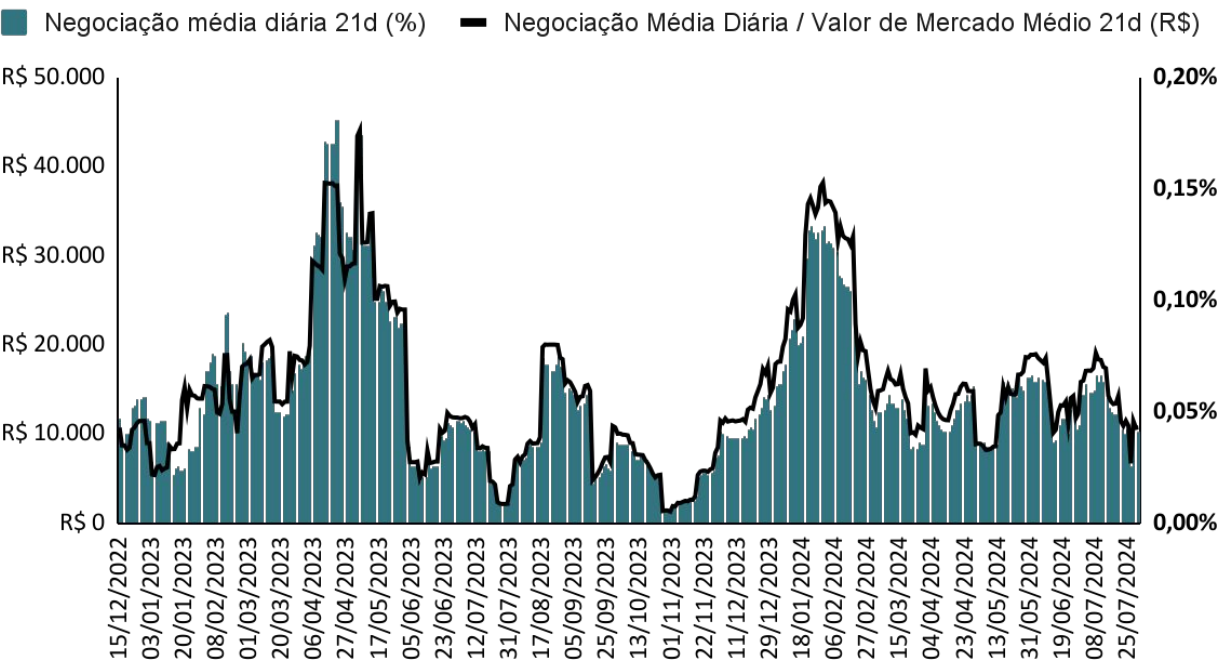
Resultado

Comentários do Resultado:

- No mês: Warren Securities apresentou um retorno total¹ de +1,40%, ficando acima do IFIX que registrou +0,52%, e acima do CDI que entregou +0,91%.
- Desde o início: Warren Securities entregou retorno total de +9,20%, enquanto o CDI foi +23,31% e IFIX com +12,36%.

Fundo	No mês	Desde início ²
Warren Securities ³	+1,40% 154,1% CDI	+9,20% 39,46% CDI
CDI	+0,91% 100% CDI	+23,31% 100% CDI
IFIX	0,52% 57,1% CDI	+12,36% 53,05% 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 CDI.

- Dividendo pago no mês: R\$ 0,75cota**
- Rentabilidade do mês**
 - 93% do CDI equivalente à 110% CDI com gross up de IR (15% de alíquota), considerando o preço da cota média do período (julho'24)

Gráfico 1: Evolução do Dividend Yield a Preços de Mercado

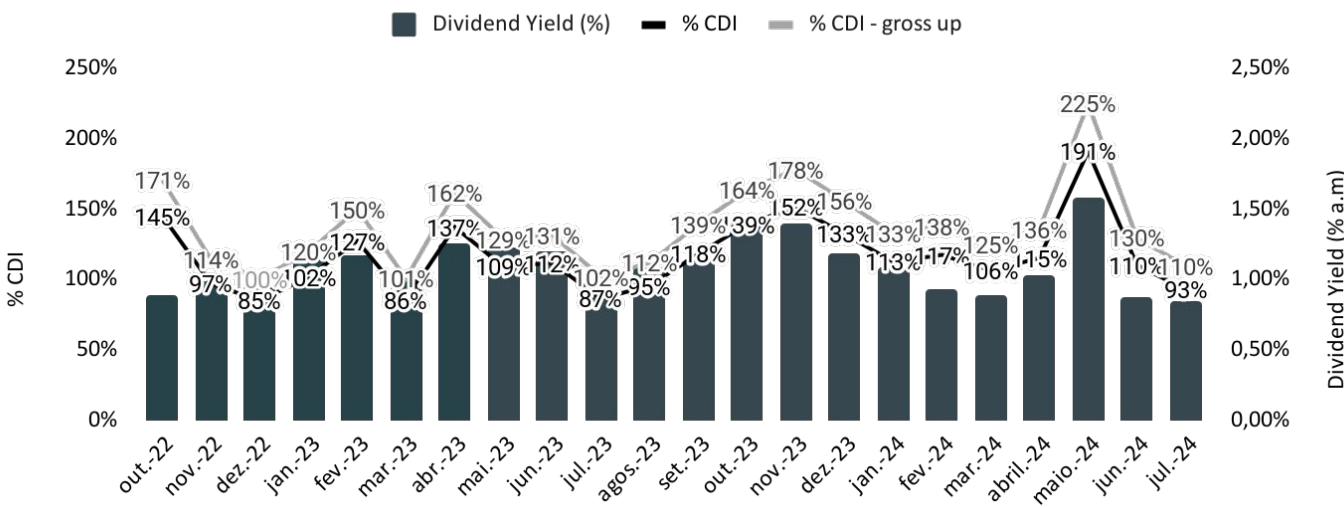


Tabela 1: Evolução da distribuição dos dividendos com base no preço médio do período

Valores de referência					
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Dividendo ³	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
jul-24	0,75	0,91%	0,85%	93%	110%
jun-24	0,76	0,79%	0,87%	110%	130%
maio-24	1,35	0,83%	1,59%	191%	225%
abr-24.	0,87	0,89%	1,03%	115%	136%
mar-24.	0,75	0,83%	0,88%	106%	125%
fev-24.	0,80	0,80%	0,94%	117%	138%
jan-24.	0,92	0,97%	1,09%	113%	133%
dez-23	1,00	0,90%	1,19%	133%	156%
nov-23	1,20	0,92%	1,39%	152%	178%
out-23	1,20	1,00%	1,39%	139%	164%



Evolução das Alocações em Carteira

Gráficos atualizados com dados do mês mais recente de fechamento.

O fundo começou suas operações no final de setembro de 2022 com o objetivo de criar uma carteira diversificada de crédito imobiliário que distribua bons rendimentos e com segurança para os investidores.

Como não ocorreram alterações na carteira neste mês, as posições permaneceram praticamente inalteradas em relação ao último período com i) FII: zerada; ii) CRIs: 91,78%; e iii) Caixa: 8,22%.

No que tange à alocação em CRIs, segue em linha com o mês anterior com a distribuição dos indexadores: 87,78% em CDI+ e 12,22% em IPCA+. O carregamento bruto de cada indexador em CDI+2,93% e IPCA+7,68%. Na frequência de pagamento, a predominância dos pagamentos mensais de 90,17% e 9,83% em semestrais, conforme detalhado nos gráficos a seguir.

Gráfico 2: Evolução da Composição da Carteira

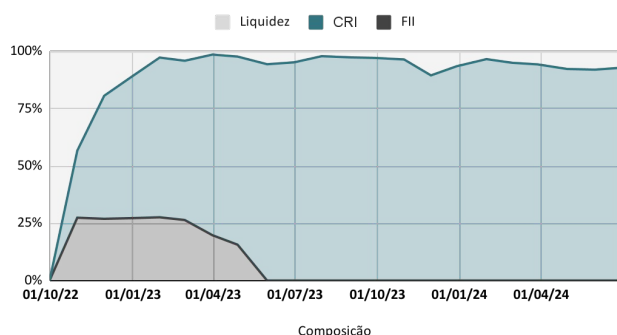


Gráfico 3: Evolução dos Indexadores dos CRIs

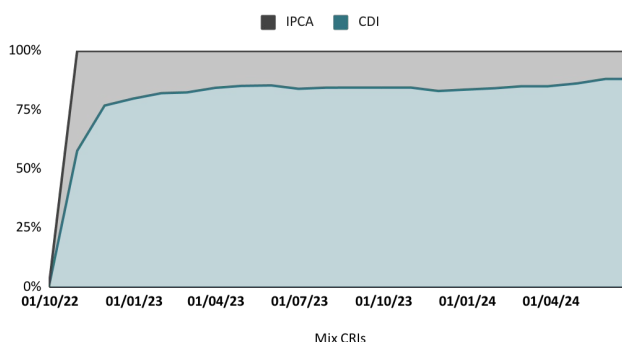


Gráfico 4: Evolução dos Spreads por Indexador dos CRIs

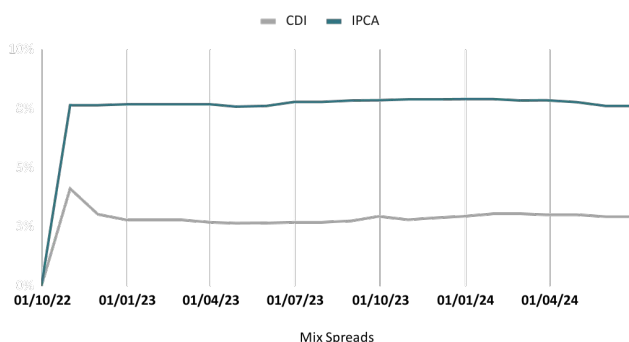
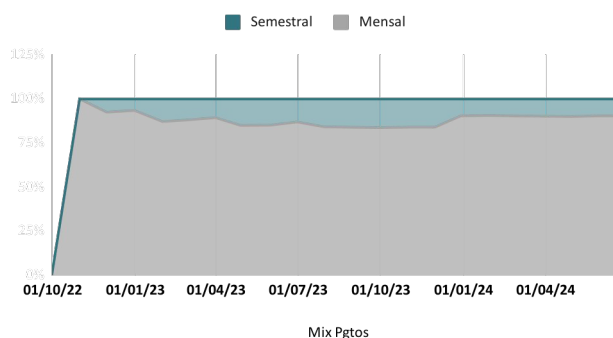


Gráfico 5: Evolução na frequência de pgto



Distribuição de Rendimentos

DRE com detalhamento dos valores a distribuir.

DRE (R\$)	nov.-23	dez.-23	fev.-24	mar.-24	abr.-24	mai.-24	jun.-24	jul.-24	agos.-24
(+) Resultado CRI	365.204	231.922	256.570	229.272	222.621	254.859	351.601	219.384	213.065
(+) Resultado FII	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Resultado Instr. Caixa	2.780	4.648	13.061	1.059	1.197	1.072	2.122	7.186	1.054
(-) Despesas dos fundos	(23.737)	(29.663)	(29.766)	(31.347)	(28.860)	(29.715)	(31.439)	(30.643)	(45.991)
(+/-) Outras Receitas / despesas	(869)	(883)	(1.033)	(14.514)	(1.079)	(1.334)	(10.566)	(1.344)	(1.090)
Resultado Líquido	343.378	206.023	238.832	184.469	193.879	224.881	311.718	194.583	167.038
Distribuição no mês	294.781	245.651	226.890	196.411	184.185	213.637	331.628	186.694	184.238
Resultado por cota (R\$)	1,39	0,84	0,97	0,75	0,78	0,91	1,26	0,79	0,68
Distribuição por cota (R\$)	1,20	1,00	0,92	0,80 ¹	0,75	0,87	1,35	0,76	0,75



Composição por carteira

Dados referentes aos ativos presentes na carteira do fundo.

ATIVO	Código	Devedor	Index.	Tx Emissão	Tx Aquisição	Posição (R\$ MM)	% PL	Lastro	Setor	Pagamento	Vencimento
CRI	21L0285556	Astir	IPCA +	8,75%	10,50%	1,43	5,75%	Residencial	Incorporação	Mensal	24/11/26
CRI	21F0968888	Copagril	IPCA +	6,50%	6,50%	1,36	5,45%	Corporativo	Indústria	Mensal	16/06/31
CRI	22I0246580	Arena MRV	CDI +	5,25%	5,25%	1,93	7,77%	Projeto	Esportivo	Mensal	24/09/29
CRI	19L0909950	Shopping Norte - Almeida Jr.	CDI +	1,25%	1,25%	1,36	5,46%	Corporativo	Shopping Center	Mensal	19/12/29
CRI	20A0982855	Shopping Nações - Almeida Jr.	CDI+	1,50%	1,50%	1,47	5,90%	Corporativo	Shopping Center	Mensal	17/01/30
CRI	22J0000801	Trisul	CDI+	1,70%	1,70%	2,00	8,03%	Corporativo	Residencial	Mensal	15/12/27
CRI	22I1423521	Construtora Capital	CDI+	6,50%	6,50%	1,26	5,08%	Corporativo	Residencial	Mensal	25/10/27
CRI	21I0801132	Almeida Jr.	CDI+	2,90%	2,90%	1,81	7,25%	Corporativo	Shopping Center	Mensal	19/09/33
CRI	22K1692411	Total	CDI+	4,00%	4,00%	1,73	6,95%	Corporativo	Outros Serviços	Semestral	16/11/28
CRI	22H1664933	CashMe	CDI+	1,37%	1,49%	1,27	5,10%	Pulverizado	Residencial	Mensal	16/11/29
CRI	23B0587522	Aliansce	CDI+	1,20%	1,20%	2,01	8,09%	Corporativo	Shopping Center	Mensal	18/03/30
CRI	22L1607693	São Benedito	CDI+	2,80%	3,00%	2,09	8,41%	Corporativo	Residencial	Mensal	16/01/30
CRI	23D0005401	AutoMob	CDI+	2,05%	2,05%	0,51	2,06%	Corporativo	Comercial	Semestral	17/04/28
CRI	23K2257431	Embraed	CDI+	3,00%	3,65%	1,86	7,45%	Crédito Imobiliário	Residencial	Mensal	20/11/2029
CRI	23L1357500	Aria - Supera	CDI+	5,50%	5,50%	0,74	2,97%	Crédito Imobiliário	Residencial	Mensal	23/05/2025
FUNDO	Código	Devedor	Index.	Valor de aquisição	Valor de mercado	Posição (R\$ MM)	% PL				
Cx.	-	Fundo de Zeragem	-	-	-	2,11	8,28%				
Total						24,94	100,0%				



Descrição dos CRIs em carteira

Código	Devedor	UF	Descrição	Garantias	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.	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; (ii) AFI; e (iii) FD e FR.	06/31
22I0246580	Arena MRV	MG	CRI para financiamento da obra da Arena MRV, arena multiuso com concluída em dezembro de 2022 e inaugurada 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; (ii) AFQ; e (ii) FD, FR e FJ.	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,	(i) CFs; (ii) AFI e AFQ; e (iii) Fiança.	12/29
20A0982855	Shopping Nações - Almeida Jr.	SC	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.	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	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	11/29
23L1357500	Aria - Supera	SC	A Supera Holding é uma empresa especializada em construção civil, focada em entregar empreendimentos com qualidade, segurança, design diferenciado, sustentabilidade e inovação. Captação realizada para término de obra com garantias robustas de recebíveis performados de dois empreendimentos de alto padrão.	(i) CF; (ii) AFQ, (iii) FD e FR	05/25

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).



Conheça!

Fundos da AMW

A AMW 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.



Renda Fixa

AMW Tesouro Selic

AMW Cash Clash

AMW Crédito Privado

AMW Vênus

AMW Ísis

AMW IPCA Curto

AMW Bancos

Multimercado

Warren Omaha

Renda Variável

AMW Brasil

AMW USA

AMW Green

AMW Equals

AMW Global

AMW Fatores Brasil

Previdência

W Prev
Gestão Ativa

W 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.