

Warren Securities

Janeiro

Relatório de Gestão

Warren Securities

Gestão	Warren Brasil Gestão e Administração de Recursos LTDA
Administração	Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA
Auditor	KPMG
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

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\$ 24.97 Milhões

Patrimônio Líquido

457

Número de cotistas

0,95 por cota

Dividendos a pagar em 15/01/2022

CDI + 2,8% | (49,4% PL)

Taxa Média dos CRIs em CDI

R\$ 96,58

Cota Mercado
30/12/22

R\$ 101,67

Cota Patrimonial
30/12/22

R\$ 14.174,76

Média Diária de Liquidez
Dez/2022

IPCA + 7,7% | (12,5% PL)

Taxa Média dos CRIs em IPCA

Resumo

Com o início do fundo no final de setembro/22, torna-se natural a alocação gradativa da carteira, bem como o aumento da liquidez ao longo do tempo. Nesse sentido, temos aumentado a alocação em ativos imobiliários em relação ao mês anterior, com a composição da carteira no final de dezembro/22 de 10,9% em liquidez, 27,3% em FIIs e 61,9% em CRIs. No quesito liquidez, temos observado um aumento nas negociações no mercado.

Na composição da carteira, as posições nos FIIs foram construídas num ótimo momento de mercado. Estes ativos estavam de lado no mercado (subavaliados) devido ao período deflacionário que tivemos no país, pois boa parte das carteiras são indexadas ao IPCA. Nesse sentido, como estes ativos costumam ser ajustados com defasagem de 2 meses, tendemos a observar a retomada positiva dos resultados nos próximos períodos. Assim, auxiliando na captura de uma boa relação risco x retorno enquanto construímos as posições nos CRIs. Já com relação aos CRIs, temos feito maiores aquisições com perfil de risco de crédito com grau de investimento (*high grade*) e uma menor parcela em operações de risco de crédito mais altas, mas que possuem taxas mais atraentes. Nessa combinação, temos uma ótima combinação de resultado para o investidor, pois, traz incremento adicional de retorno ajustado ao risco da carteira como um todo.

Além disso, o fundo ainda conta com enfoque maior na alocação em ativos CDI+ que, por sua vez, trazem menor oscilação na distribuição de dividendos para os investidores. E por tratar da distribuição dos dividendos, os investidores podem ter ainda a expectativa de esperar 2 dividendos maiores ao longo do ano oriundos de uma pequena parcela da carteira em ativos com distribuição semestral, gerando um efeito similar ao do "13º e férias".

Por fim, o fundo teve como retorno total¹ no mês de dezembro/22 de - 2,58%, enquanto o CDI entregou 1,12% e o IFIX com 0%. Do retorno total, aprox. 1% foi oriundo da distribuição de dividendos referente ao valor de R\$ 0,95 / cota². Ainda assim, o fundo permanece acima do principal índice imobiliário do país.

¹ Retorno Total = Ganho de Capital + Dividendos

² Cota média de mercado no período

Resultado

Comentários do Resultado

- No mês: Warren Securities entregou retorno total¹ abaixo do CDI e do IFIX.
- Desde início: Warren Securities entregou retorno total abaixo do CDI e acima do IFIX

Fundo	No mês	Desde início ²
Warren Securities ³	-2.58% -229,3 % CDI CDI - 45,5 % a.a.	-2.56% - 227,6% CDI CDI - 21,5% a.a.
CDI	+1.12% 100% CDI CDI +0% a.a.	+2.73% 100% CDI CDI +0% a.a.
IFIX	-0.00% -0,25 % CDI CDI - 12,0 % a.a.	-4.12% -366,8% CDI CDI - 54,6% a.a.

Dividendos

- 0,95% de distribuição referente a R\$ 0,95 / cota. Com isso, ajustando para o imposto, seria o equivalente a 100% CDI
- Expectativa para os próximos meses: buscamos estabilizar os dividendos em patamar ligeiramente superior ao atual.

Valores de referência			1ª Emissão		
			R\$ 100,00		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Dividendo ⁴	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
dez-22	0,95	1,12%	0,95%	85%	100%
nov.22	1,00	1,02%	1,00%	98%	115%
out.22	0,90	1,02%	0,90%	88%	104%

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.

⁴ Rentabilidade com base no valor da cota de emissão (R\$ 100). No ajuste pelo valor médio de mercado em dez/22, teríamos aprox. 1%.

Evolução das Alocações em Carteira

O fundo iniciou a operação no final de setembro/22 com a missão de compor uma carteira diversificada de crédito imobiliário para os investidores.

Nesse sentido, temos aumentado gradativamente as posições em CRIs, tendo realizado algumas alocações oportunísticas em FIs de recebíveis que ficaram muito atrativos devido ao período deflacionário que tivemos neste ano, conforme apresentado no gráfico 1.

Já na composição dos indexadores dos CRIs, a maior parte está em ativos CDI+ e uma menor em IPCA+, devido à limitação de bons ativos disponíveis no momento, conforme observado no gráfico 2.

Gráfico 1: Evolução da Composição da Carteira

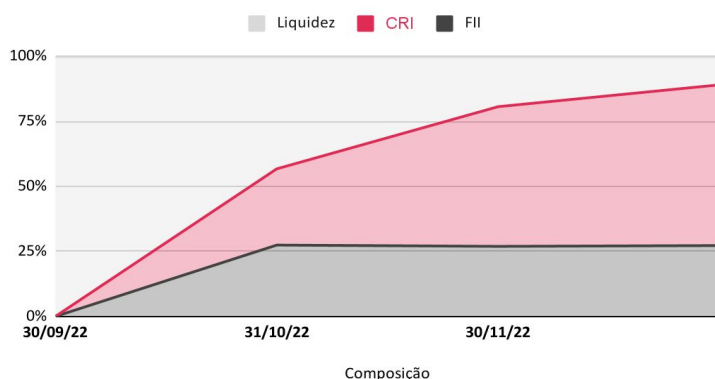
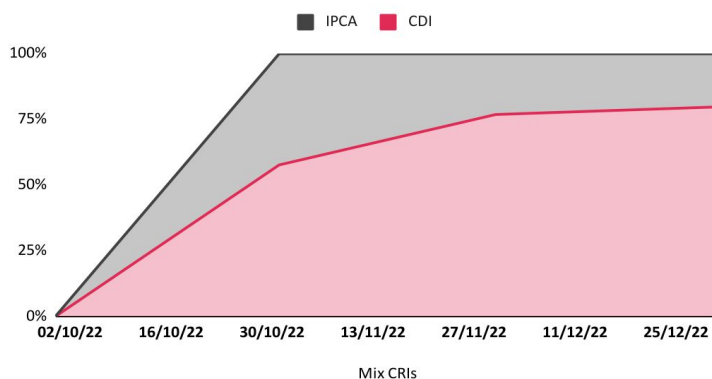


Gráfico 2: Evolução dos Indexadores dos CRIs



O carregamento bruto da carteira segue com uma composição interessante tanto no CDI+ quanto no IPCA+. O fundo encerrou com CDI+2.8%, redução marginal em relação ao período anterior de CDI+3.04% em função da maturação da alocação, enquanto o outro ficou estável em IPCA+7.7%, conforme observado no gráfico 3.

No gráfico 4 é possível observar a evolução na frequência dos pagamentos com estabilização no mix entre mensal e semestral. Com isso, o investidor tende a receber dois dividendos maiores ao longo do ano em relação aos demais meses, gerando um efeito similar ao salário ao "13º e férias".

Gráfico 3: Evolução dos Spreads por Indexador dos CRIs

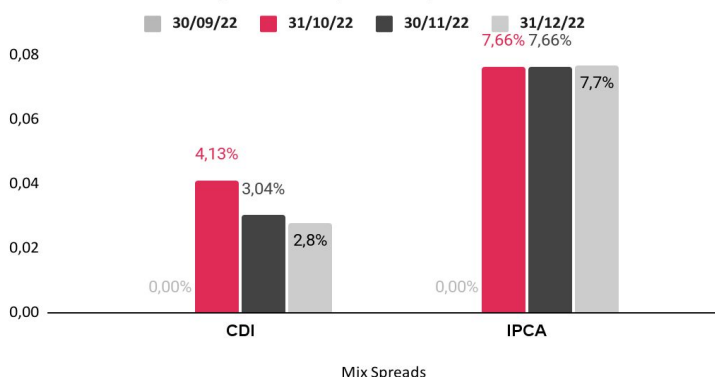
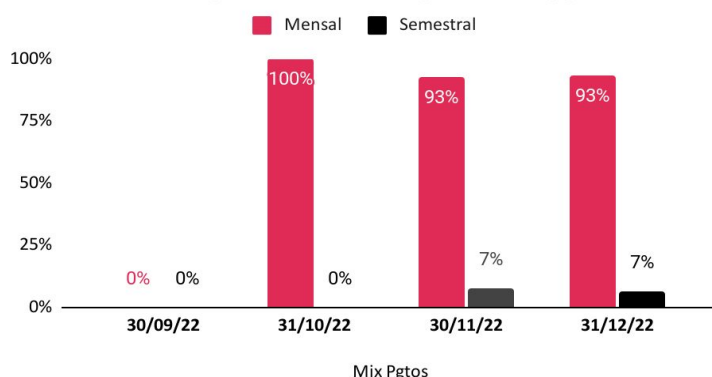


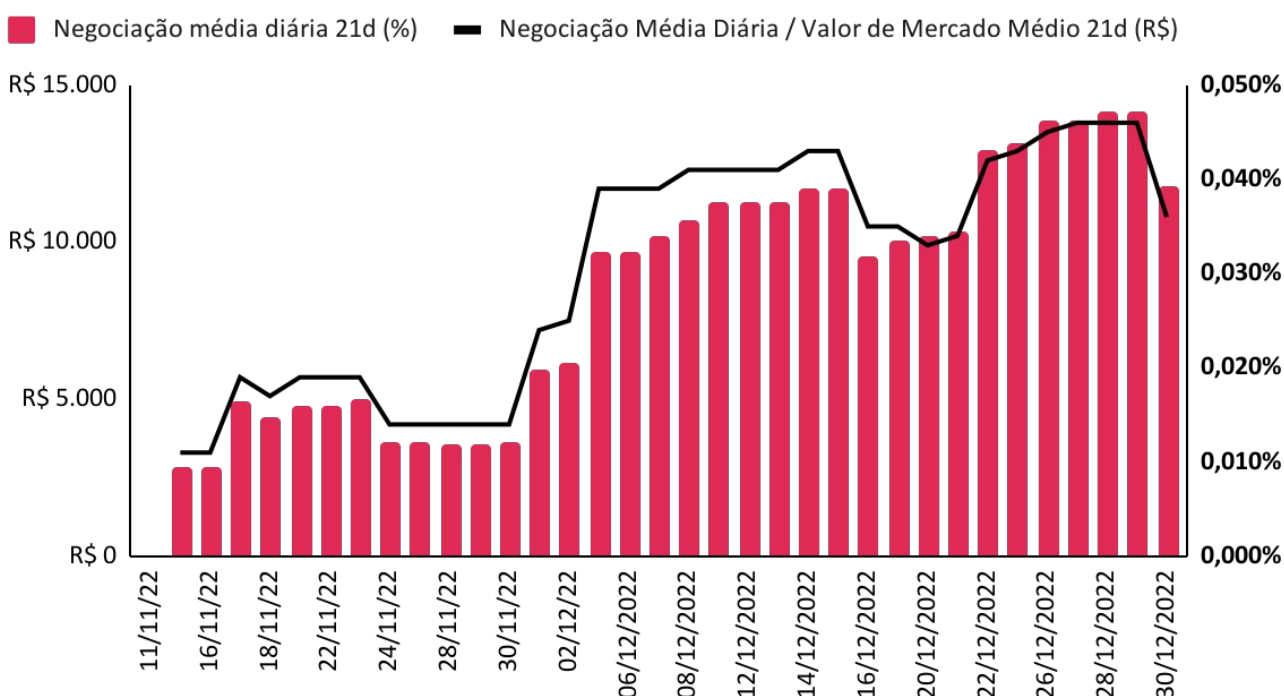
Gráfico 4: Evolução do mix na frequência de pgto dos CRIs



Panorama Mensal

DRE (R\$)	out.-22	nov.-22	dez-22
(+) Resultado CRI	26.261	73.984	132.082
(+) Resultado FII	9.187	70.295	75.931
(+) Resultado Instr. Caixa	213.565	96.757	33.127
(-) Despesas dos fundos	(5.019)	(39.207)	(13.500)
(+/-) Outras Receitas / despesas	(218)	(63)	(799)
Resultado Líquido	243.776	201.765	226.841
Distribuição no mês	221.086	245.651	233.368
Resultado por cota (R\$)	0,99	0,82	0,92
Distribuição por cota (R\$)	0,90	1,00 ¹	0,95 ¹

Negociação e Liquidez



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	Pagamento	Duration	Vencimento
CRI	21L0285556	Quadra C - Grupo Isdra	IPCA +	8,75%	8,75%	1,60	6,4%	Residencial	Incorporação	79%	Mensal	3,4	20/11/26
CRI	21F0968888	Copagril	IPCA +	6,50%	6,50%	1,05	4,2%	Corporativo	Indústria	59%	Mensal	4,0	16/06/31
CRI	22I0246580	Arena MRV	CDI +	5,25%	5,25%	2,21	8,8%	Projeto	Esportivo	58%	Mensal	2,7	24/09/29
CRI	22J0344557	Smartfit	CDI +	1,50%	1,50%	1,00	4,0%	Corporativo	Outros Serviços	-	Semestral	4,1	15/10/29
CRI	19L0909950	Shopping Norte - Almeida Jr.	CDI +	1,25%	1,25%	2,01	8,0%	Corporativo	Shopping Center	20%	Mensal	2,8	19/12/29
CRI	20A0982855	Shopping Nações - Almeida Jr.	CDI +	1,50%	1,50%	2,02	8,1%	Corporativo	Shopping Center	19%	Mensal	3,7	19/01/30
CRI	22J0000801	Trisul	CDI+	1,70%	1,70%	2,00	8,1%	Corporativo	Residencial	-	Mensal	3,0	15/12/27
CRI	22I1423521	Construtora Capital	CDI +	6,50%	6,50%	1,50	6,0%	Corporativo	Residencial	54%	Mensal	4,0	25/10/27
CRI	21I0801132	Almeida Jr.	CDI +	2,90%	2,90%	2,02	8,1%	Corporativo	Shopping Center	50%	Mensal	4,6	19/09/33

FUNDO	Código	Devedor	Index.	Valor de aquisição	Valor de mercado	Posição (R\$ MM)	% PL
FII	HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	-	102,62	102,15	0,58	2,3%
FII	KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	-	101,00	98,69	2,34	9,4%
FII	KNHY11	Kinea High Yield Cri	-	95,52	97,81	0,17	0,7%
FII	KNIP11	Kinea Indices Precos	-	91,37	91,95	0,31	1,25%
FII	KNSC11	Kinea Securities	-	85,52	86,4	0,77	3,09%
FII	RPRI11	Rbr Premium Recebíveis Imobiliários	-	96,57	97,49	0,32	1,29%
FII	VGIR11	Valora RE III	-	9,92	9,85	2,31	9,26%
Cx.	-	Fundo de Zeragem	-	-	-	2,75	11,0%
Total						24,96	100,0%

Descrição dos CRIs em carteira

Código	Devedor	UF	Descrição	Garantias	LTV	Vencimento
21L0285556	Quadra C - Grupo Isdra	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.	79%	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.	59%	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.	58%	09/29
22J0344557	Smartfit	-	Os recursos da emissão do CRI serão usados para fazer frente aos compromissos financeiros oriundos de aquisições e investimentos imobiliários já divulgados e a serem divulgados, de acordo com estratégia de expansão orgânica da empresa.	-	-	10/29
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	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) CFs; (ii) AFI e AFQ; e (iii) Fiança.	19%	01/30
21I0801132	Almeida Jr.	SC	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.	(i) CF; e (ii) AFI	50%	09/33
22J0000801	Trisul	SP	CRI baseado no projeto comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus, no Amazonas. A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária dos recebíveis das vendas dos projetos, aval e fundo de reserva.	-	-	12/27
22I1423521	Construtora Capital	AM		(i) Aval; e (ii) AF	54%	10/27

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		

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

› Warren Cripto

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 gestao@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.

