

Warren Securities

Março

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\$ 24.89 Milhões

Patrimônio Líquido

R\$ 91,48

Cota Mercado
28/02/23

465

Número de cotistas⁴

R\$ 101,32

Cota Patrimonial
28/02/23

R\$ 1,10 por cota [1,17% DY]

Dividendos a pagar em 10/03/2022

R\$ 18.292,90

Média Diária de Liquidez
Fev/2022

CDI + 2,8% | (57,3% PL)

Taxa Média dos CRIs em CDI

IPCA + 7,7% | (12,2% PL)

Taxa Média dos CRIs em IPCA

Resumo

Neste último mês, o fundo não teve alterações na alocação e entregou um retorno total de -2,39% comparado a 0,92% do CDI e -0,45% do IFIX. Importante destacar a composição do retorno total¹ do WSEC11, com o dividendo representando 1,17% e o remanescente sendo variação de preço no mercado. O dividendo do período foi equivalente a 127% do CDI líquido de imposto e 150% do CDI com *gross up*². Devido a pequena parcela na carteira de CRIs com pagamentos semestrais, esperamos um resultado a distribuir maior no futuro, com tudo mais constante nas demais variáveis. Na variação de preço, esta tem sido afetada pelo ambiente econômico mais conturbado, assim como a média da indústria de FIIs que foi impactada pelo IPCA negativo³, afetando a distribuição de seus rendimentos. Além disso, observamos uma maior aversão a risco pelo investidor com o mercado de crédito mais complexo. Cabe destacar que o WSEC11 possui a maior parte da carteira em títulos atrelados ao CDI, sendo assim, menos afetado pela oscilação da inflação e com perfil da carteira ser uma combinação de High Grade e Mid/High Yield com garantias - mitigando os efeitos mais adversos do crédito, ou seja, uma alocação mais defensiva.

Já no âmbito da liquidez, segue melhorando com a evolução das negociações no secundário, atingindo uma média diária de R\$ 18 mil, a qual esperamos que vá aumentando com o tempo e com a pulverização da base de cotistas.

Por fim, agradecemos a confiança dos investidores em nosso trabalho para auxiliá-los em seus objetivos.

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.

³ Os ajustes do IPCA nos CRIs costumam ser feitos na média com 2 meses de defasagem.

⁴ Valor de Jan/23

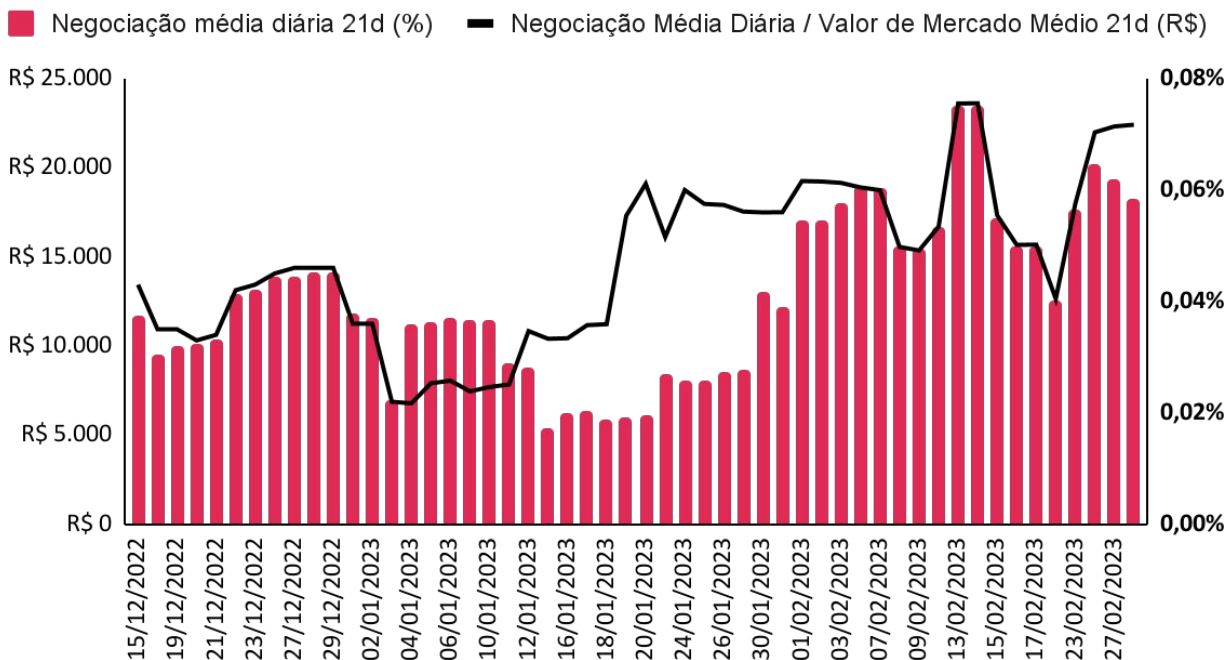
Resultado

Comentários do Resultado

- No mês: Warren Securities entregou retorno total¹ -2,39%, o CDI ,0,92%, e o IFIX, -0,45%.
- Desde início: Warren Securities entregou retorno total 3,76%, o CDI, 4,89%, e o IFIX, -6,15%.

| Fundo | No mês | Desde início ² |
|--------------------------------------|---|---|
| Warren Securities³ | -2,39% -260,3 % do CDI CDI - 63,5 % a.a. | +3,76% 77% do CDI CDI - 2,8 %a.a. |
| CDI | +0,92% 100% CDI CDI +0% a.a. | +4,89% 100% CDI CDI +0% a.a. |
| IFIX | -0,45% -49,2% do CDI CDI - 17,4 a.a. | -6,15% -125,9% do CDI CDI - 78,9% a.a. |

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
- Incremento do *yield* com o fim do período deflacionário que afetava a parcela da carteira atrelada ao IPCA
- **Dividendo com base no preço médio no período**²
 - 1,17% de distribuição referente a R\$ 1,10 / preço médio do período. Com isso, entregamos 127% CDI que com ajuste para o imposto, seria o equivalente a 150% CDI, conforme apresentado no gráfico 1.
- **Dividendo com base no preço da emissão**
 - 1,10% de distribuição referente a R\$ 1,10 / cota de emissão. Com isso, entregamos 120% CDI que corresponde a 141% CDI com gross up do imposto, conforme apresentado na Tabela 1.

Gráfico 1: Evolução do Dividend Yield a Preços de Mercado

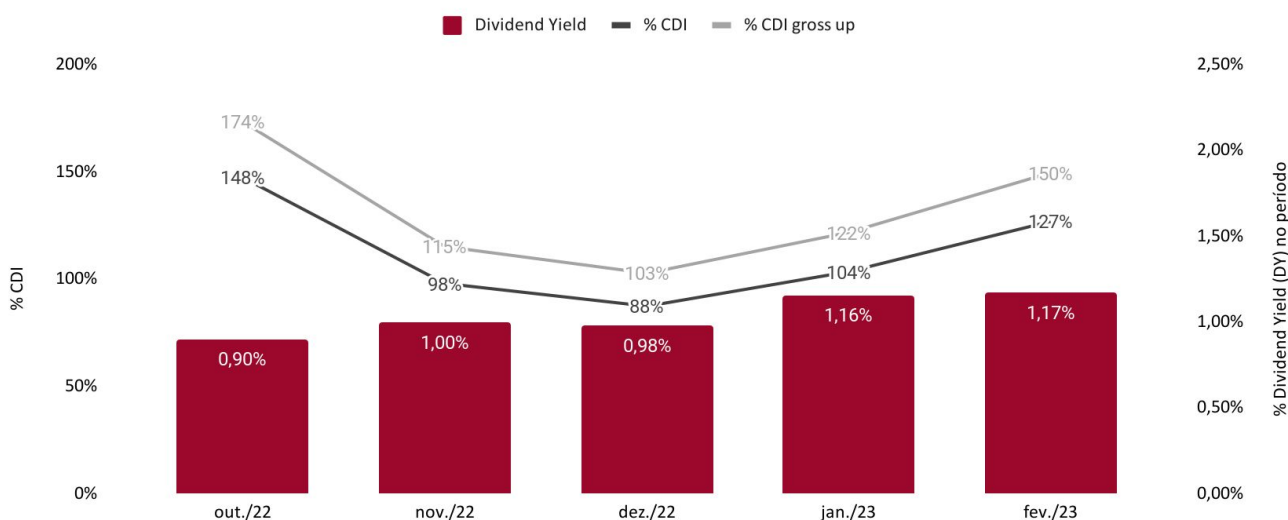


Tabela 1: Evolução da distribuição dos dividendos com base no preço da Emissão

| Valores de referência | | | 1ª Emissão | | |
|-----------------------|------------|---------|------------------------------|----------|-------------------|
| | | | R\$ 100,00 | | |
| Período | Dvd. (R\$) | Taxa DI | Rent. Dividendo ³ | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| fev-23 | 1,10 | 0,92% | 1,10% | 120% | 141% |
| jan-23 | 1,10 | 1,12% | 1,10% | 98% | 116% |
| 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 Resultado com efeito do gross up do imposto.

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

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

De atualização na carteira, não tivemos alterações em relação ao último mês. Continuamos com aproximadamente 65% em CRIs e 27% em FIIs com um ligeiro aumento na liquidez devido a amortização de alguns ativos, conforme o gráfico 2.

Já na composição dos indexadores dos CRIs, permanecemos com maior exposição em CDI+ e menor em IPCA+, conforme observado no gráfico 3.

Gráfico 2: Evolução da Composição da Carteira

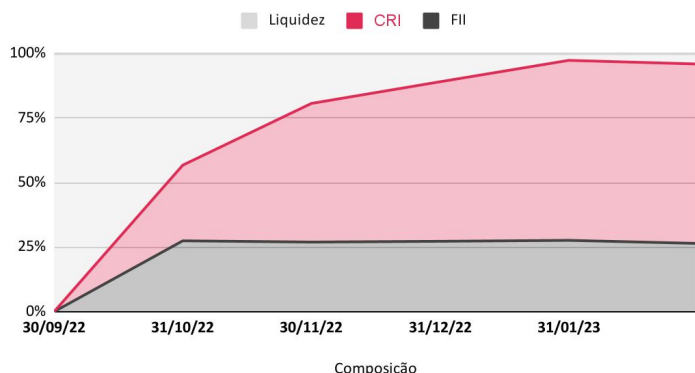
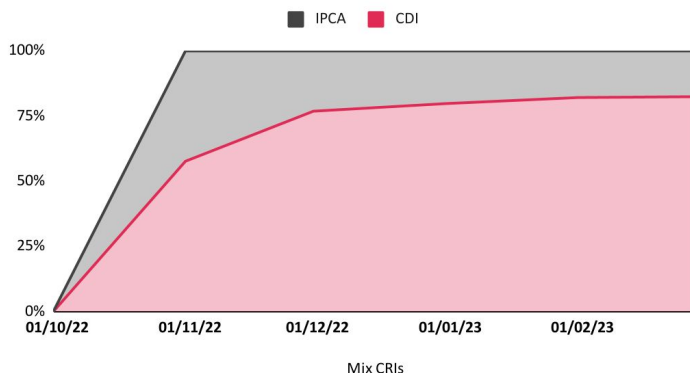


Gráfico 3: Evolução dos Indexadores dos CRIs



O carregamento bruto da carteira segue com uma composição interessante tanto no CDI+ quanto em IPCA+. O fundo encerrou o período com CDI+2.8% e IPCA+7.7%, conforme observado no gráfico 4.

No gráfico 5 é possível observar a evolução na frequência dos pagamentos que apresentou um ligeiro incremento no mês anterior¹. Ou seja, como ainda não recebemos os juros semestrais desta parcela na carteira, os dividendos a serem distribuídos no futuro tendem a ser maiores com todas as demais variáveis constantes.

Gráfico 4: Evolução dos Spreads por Indexador dos CRIs

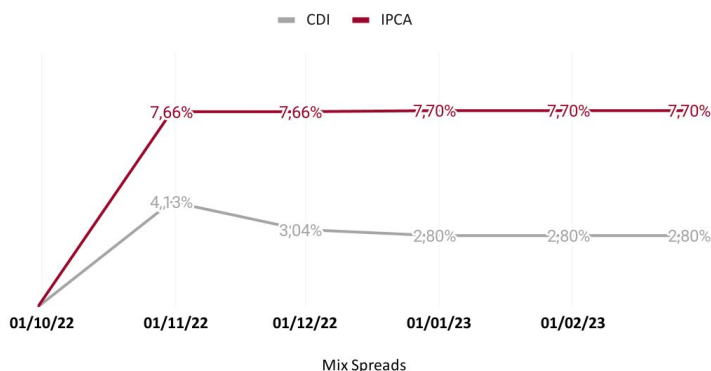
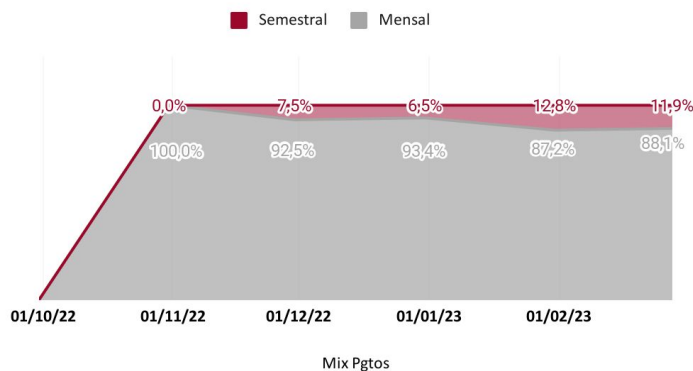


Gráfico 5: Evolução na frequência de pgto



Panorama Mensal

| DRE (R\$) | out.-22 | nov.-22 | dez-22 | jan-23 | fev-23 |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| (+) Resultado CRI | 26.261 | 73.984 | 132.082 | 215.338 | 165.622 |
| (+) Resultado FII | 9.187 | 70.295 | 75.931 | 78.370 | 88.944 |
| (+) Resultado Instr. Caixa | 213.565 | 96.757 | 33.127 | 21.162 | 7.323 |
| (-) Despesas dos fundos | (5.019) | (39.207) | (13.500) | (16.500) | (16.500) |
| (+/-) Outras Receitas / despesas | (218) | (63) | (799) | (753) | (886) |
| Resultado Líquido | 243.776 | 201.765 | 226.841 | 297.617 | 244.502 |
| Distribuição no mês | 221.086 | 245.651 | 233.368 | 270.216 | 270.216 |
| Resultado por cota (R\$) | 0,99 | 0,82 | 0,92 | 1,25 | 1,00 |
| Distribuição por cota (R\$) | 0,90 | 1,00 ¹ | 0,95 ¹ | 1,10 | 1,10 ¹ |

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

Obs: As taxas de administração e performance estão isentas para o investidor nesse período

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 | 6,16% | Residencial | Incorporação | 79% | Mensal | 3,2 | 20/11/26 |
| CRI | 21F0968888 | Copagril | IPCA + | 6,50% | 6,50% | 1,05 | 6,04% | Corporativo | Indústria | 59% | Mensal | 3,8 | 16/06/31 |
| CRI | 22I0246580 | Arena MRV | CDI + | 5,25% | 5,25% | 2,21 | 8,85% | Projeto | Esportivo | 58% | Mensal | 2,5 | 24/09/29 |
| CRI | 22J0344557 | Smartfit | CDI + | 1,50% | 1,50% | 1,00 | 4,18% | Corporativo | Outros Serviços | - | Semestral | 3,9 | 15/10/29 |
| CRI | 19L0909950 | Shopping Norte - Almeida Jr. | CDI + | 1,25% | 1,25% | 2,01 | 7,88% | Corporativo | Shopping Center | 20% | Mensal | 2,8 | 19/12/29 |
| CRI | 20A0982855 | Shopping Nações - Almeida Jr. | CDI + | 1,50% | 1,50% | 2,02 | 7,98% | Corporativo | Shopping Center | 19% | Mensal | 3,6 | 19/01/30 |
| CRI | 22J0000801 | Trisul | CDI+ | 1,70% | 1,70% | 2,00 | 8,07% | Corporativo | Residencial | - | Mensal | 3,6 | 15/12/27 |
| CRI | 22I1423521 | Construtora Capital | CDI + | 6,50% | 6,50% | 1,50 | 4,22% | Corporativo | Residencial | 54% | Mensal | 2,3 | 25/10/27 |
| CRI | 21I0801132 | Almeida Jr. | CDI + | 2,90% | 2,90% | 2,02 | 8,11% | Corporativo | Shopping Center | 50% | Mensal | 4,4 | 19/09/33 |
| CRI | 22K1692411 | Total | CDI+ | 4,00% | 4,00% | 1,00 | 4,10% | Corporativo | Outros Serviços | - | Semestral | 3,2 | 16/11/28 |
| CRI | 22H1664933 | CashMe | CDI+ | 1,37% | 1,49% | 1,00 | 3,96% | Pulverizado | Residencial | 44% | Mensal | 2,7 | 16/11/29 |

| 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 | 2,31% |
| FII | KNCR11 | Kinea Rendimentos Imobiliários | - | 101,00 | 98,69 | 2,34 | 9,47% |
| FII | KNHY11 | Kinea High Yield Cri | - | 95,52 | 97,81 | 0,17 | 0,68% |
| FII | KNIP11 | Kinea Indices Precos | - | 91,37 | 91,95 | 0,31 | 1,24% |
| FII | RPRI11 | Rbr Premium Recebíveis Imobiliários | - | 96,57 | 97,49 | 0,32 | 2,76% |
| FII | VGIR11 | Valora RE III | - | 9,92 | 9,85 | 2,31 | 9,98% |
| Cx. | - | Fundo de Zeragem | - | - | - | 2,75 | 4,01% |

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 | 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 |
| 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 alugueis. 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, Home Equity. 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 |

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 |

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.

