

Warren Securities

Maio

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\$ 24.70 Milhões

Patrimônio Líquido

442

Número de cotistas⁴

R\$ 1,15 por cota

Dividendos a pagar em 15/05/2022

CDI + 2,6% | (67% PL)

Taxa Média dos CRIs em CDI

R\$ 90,15

Cota Mercado
28/04/23

R\$ 100,58

Cota Patrimonial
28/04/23

R\$ 39.217

Média Diária de Liquidez
Abril/2023

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

Taxa Média dos CRIs em IPCA

Resumo

Neste último mês, o fundo entregou um retorno total de -0,23% comparado a 0,92% do CDI e 3,52% do IFIX. Importante destacar a composição do retorno total¹ do WSEC11, com o dividendo representando 1,26% e o remanescente sendo a variação de preço no mercado (-1,5%). O dividendo do período foi equivalente a 137% do CDI líquido de imposto e 162% do CDI com *gross up*².

O dividendo deste mês veio acima do mês anterior devido ao pagamento dos juros semestrais de um dos CRIs na carteira. Neste período, seguimos aumentando a parcela dos CRIs, tendo realizado uma aquisição - (Automob: CDI+2.05%) - em conjunto com a redução em FIIs, conforme temos mencionado nos relatórios gerenciais anteriores.

Como o investidor pôde notar, este mês ocorreu em linha com o que temos defendido nos últimos relatórios a respeito dos dividendos. Nesta linha, esperamos que no próximo mês ocorra novamente a maior distribuição de dividendos potenciais dado a outra parcela de ativos semestrais. Desta maneira, nosso cenário base é de normalização após junho, com a volta de dividendos substanciais para o fim do segundo semestre.

Já no âmbito da liquidez, ocorreu um aumento importante para média diária de R\$ 39 mil, a qual esperamos que vá aumentando com o tempo e com a pulverização da base de cotistas.

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.

⁴ Valor de Jan/23

Resultado

Comentários do Resultado

- No mês: Warren Securities entregou retorno total¹ (-0,23%) abaixo do CDI (0,92%) e do IFIX (3,52%).
- Desde o início: Warren Securities entregou retorno total (6,18%) ligeiramente superior ao CDI (6,12%) e bem acima do IFIX (-7,74%).

Fundo

No mês

Desde início²

Warren Securities^{3*}

-0,23%
-25,4% do CDI

-2,41%
-33,9% do CDI

CDI

+0,92%
100% CDI

+7,10%
100% CDI

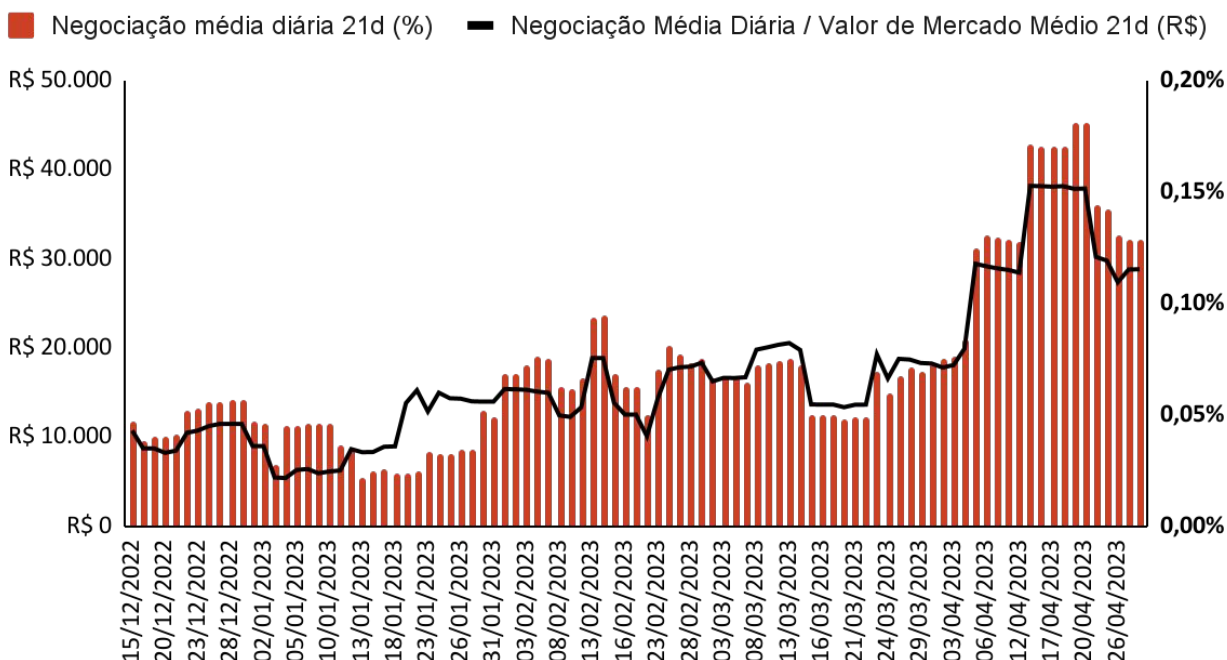
IFIX

3,52%
382,6% do CDI

-4,49%
-63,2% do CDI

* Nos relatórios anteriores foi divulgada a rentabilidade errada. Foi utilizado o valor da cota ajustada ao invés da não ajustada para dividendos. Dessa maneira, corrigimos o resultado. Caso tenha alguma dúvida, estamos à disposição.

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 a carteira praticamente toda alocada
- Dividendo com base no preço médio no período²
 - 1,26% de distribuição referente a R\$ 1,15 / preço médio do período. Com isso, entregamos 137% CDI que com ajuste para o imposto, seria o equivalente a 162% CDI, conforme apresentado no gráfico 1.
- Dividendo com base no preço da emissão
 - 1,15% de distribuição referente a R\$ 1,15 / cota de emissão. Com isso, entregamos 125% CDI que corresponde a 147% CDI com gross up do imposto, conforme apresentado na Tabela 1.

Gráfico 1: Evolução do Dividend Yield a Preços de Mercado

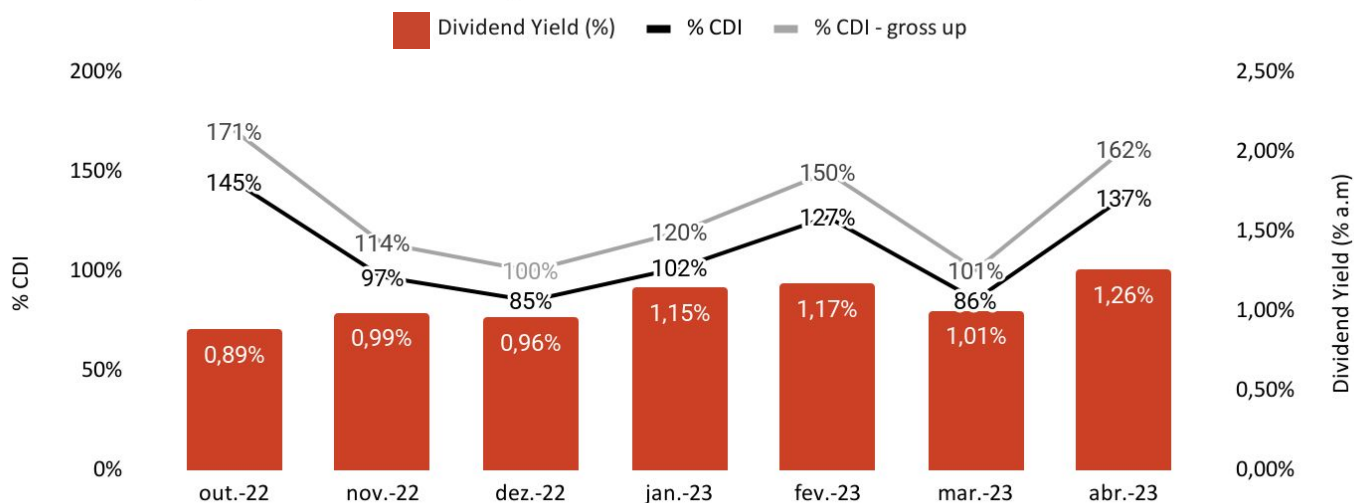


Tabela 1: Evolução da distribuição dos dividendos com base no preço da Emissão

Valores de referência			1ª Emissão		
			R\$ 100,00		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Dividendo ³	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
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%
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, realizamos a aquisição de um CRI e diminuimos a parcela investida em FIIs. Desta maneira, a parte de títulos de crédito diretos aumentou em aproximadamente 4% ao atingir 82% do PL, enquanto a dos FIIs atingiu ~16% PL, como pode ser observado no gráfico 2 abaixo e em linha com o que temos defendido nos últimos relatórios gerenciais.

Já na composição dos indexadores dos CRIs, temos realizado as compras adicionais dos ativos em CDI. Consequentemente, o mix entre CDI+ e IPCA+ continua refletindo este movimento, conforme observado no gráfico 3.

Gráfico 2: Evolução da Composição da Carteira

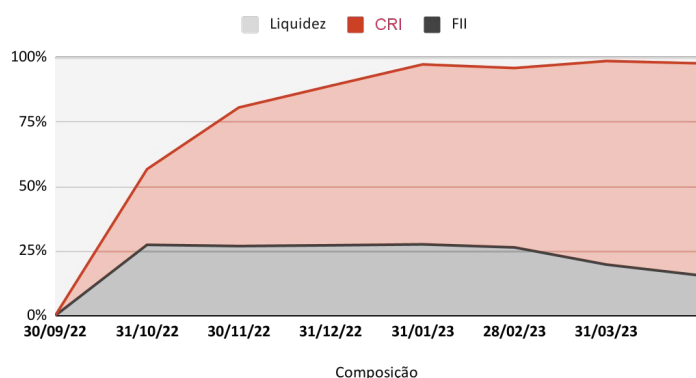
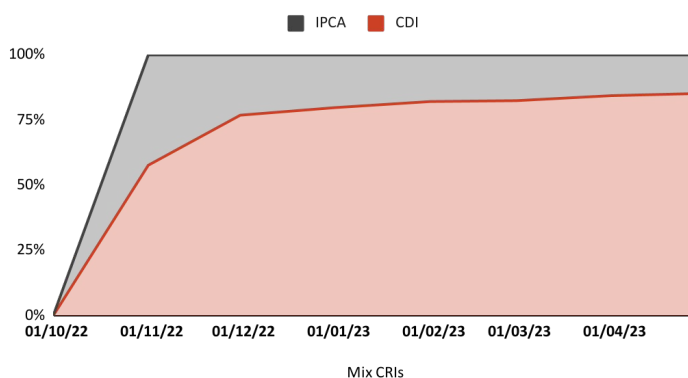


Gráfico 3: Evolução dos Indexadores dos CRIs



O carregamento bruto da carteira segue com uma composição interessante tanto no CDI+ quanto em IPCA+. O fundo encerrou o período relativamente estável em relação ao mês anterior em CDI+2.7% e IPCA+7.6%, conforme observado no gráfico 4.

No gráfico 5 é possível observar um ligeiro incremento na frequência dos pagamentos semestrais em relação ao mês anterior referente à aquisição dos CRIs que realizamos neste período. Como temos defendido nos últimos relatórios, este mês o dividendo foi acima da média referente ao pagamento do CRI Smartfit (semestral). Ou seja, esperamos que no próximo mês tenhamos distribuições similares dado tudo mais constante.

Gráfico 4: Evolução dos Spreads por Indexador dos CRIs

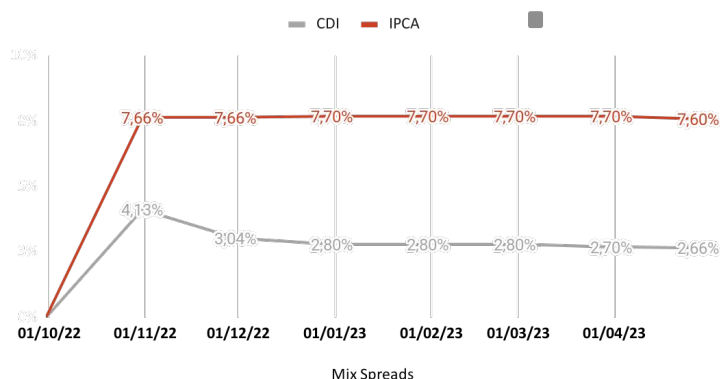
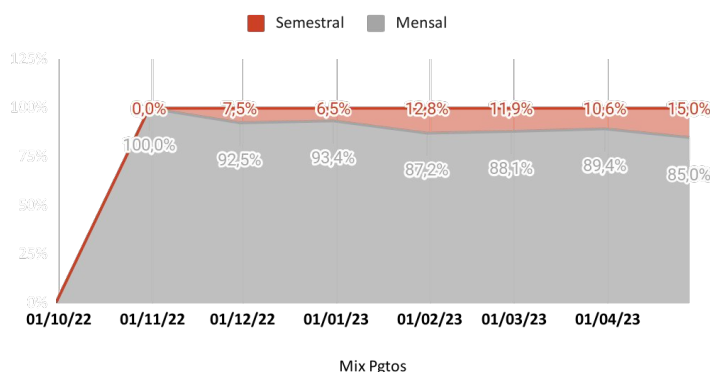


Gráfico 5: Evolução na frequência de pgto



Panorama Mensal

DRE (R\$)	out.-22	nov.-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abril-23
(+) Resultado CRI	26.261	73.984	132.082	215.338	165.622	153.418	269.054
(+) Resultado FII	9.187	70.295	75.931	78.370	88.944	73.734	59.247
(+) Resultado Instr. Caixa	213.565	96.757	33.127	21.162	7.323	12.309	3.169
(-) Despesas dos fundos	(5.019)	(39.207)	(13.500)	(16.500)	(16.500)	(16.500)	(16.500)
(+/-) Outras Receitas / despesas	(218)	(63)	(799)	(753)	(886)	(807)	(815,70)
Resultado Líquido	243.776	201.765	226.841	297.617	244.502	222.153	314.155
Distribuição no mês	221.086	245.651	233.368	270.216	270.216	225.007	282.498
Resultado por cota (R\$)	0,99	0,82	0,92	1,25	1,00	0,90	1,28
Distribuição por cota (R\$)	0,90	1,00 ¹	0,95 ¹	1,10	1,10 ¹	0,92 ¹	1,15 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 até mar/23

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	6,10%	Residencial	Incorporação	79%	Mensal	3,2	20/11/26
CRI	21F0968888	Copagril	IPCA +	6,50%	6,50%	1,05	6,08%	Corporativo	Indústria	59%	Mensal	3,8	16/06/31
CRI	22I0246580	Arena MRV	CDI +	5,25%	5,25%	2,21	8,93%	Projeto	Esportivo	58%	Mensal	2,5	24/09/29
CRI	22J0344557	Smartfit	CDI +	1,50%	1,50%	1,00	4,10%	Corporativo	Outros Serviços	-	Semestral	3,9	15/10/29
CRI	19L0909950	Shopping Norte - Almeida Jr.	CDI +	1,25%	1,25%	2,01	7,81%	Corporativo	Shopping Center	20%	Mensal	2,8	19/12/29
CRI	20A0982855	Shopping Nações - Almeida Jr.	CDI +	1,50%	1,50%	2,02	8,03%	Corporativo	Shopping Center	19%	Mensal	3,6	19/01/30
CRI	22J0000801	Trisul	CDI+	1,70%	1,70%	2,00	8,09%	Corporativo	Residencial	-	Mensal	3,6	15/12/27
CRI	22I1423521	Construtora Capital	CDI +	6,50%	6,50%	1,50	4,20%	Corporativo	Residencial	54%	Mensal	2,3	25/10/27
CRI	21I0801132	Almeida Jr.	CDI +	2,90%	2,90%	2,02	8,18%	Corporativo	Shopping Center	50%	Mensal	4,4	19/09/33
CRI	22K1692411	Total	CDI+	4,00%	4,00%	1,00	4,19%	Corporativo	Outros Serviços	-	Semestral	3,2	16/11/28
CRI	22H1664933	CashMe	CDI+	1,37%	1,49%	1,00	3,68%	Pulverizado	Residencial	44%	Mensal	2,7	16/11/29
CRI	23B0587522	Aliansce	CDI+	1,20%	1,20%	1,25	4,85%	Corporativo	Shopping Center	55%	Mensal	4,4	18/03/2030
CRI	22L1607693	São Benedito	CDI+	2,80%	3,00%	0,9	3,95%	Corporativo	Residencial	62%	Mensal	3,3	16/01/2030
CRI	23D0005401	AutoMob	CDI+	2,05	2,05	1,00	4,03%	Corporativo	Comercial	100%	Semestral	4.7	17/04/2028

FUNDO	Código	Devedor	Index.	Valor de aquisição	Valor de mercado	Posição (R\$ MM)	% PL
FII	KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	-	101,00	98,69	2,34	7,3%
FII	VGIR11	Valora RE III	-	9,92	9,85	2,31	8,4%
Cx.	-	Fundo de Zeragem	-	-	-	2,75	2,2%
Total						24,96	100,0%

Descrição dos CRIs em carteira

Código	Devedor	UF	Descrição	Garantias	LTV	Vencimento
21L028555 6	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
21F096888 8	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
22J034455 7	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
19L090995 0	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
20A098285 5	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

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).

Descrição dos CRIs em carteira

Código	Devedor	UF	Descrição	Garantias	LTV	Vencimento
22J000080 1	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
22K169241 1	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
22H166493 3	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
23B058752 2	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
22L160769 3	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
23D000540 1	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

› 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 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.

