

Carta Mensal

WSEC11

Warren Securities FII

Abril/25



Resultado do Mês

Ref. Abril/25

**Valor
de Mercado**
R\$ 15,3 MM

**Patrimônio
Líquido**
R\$ 21,4 MM

P/VP
0,72

Cota Fechamento
R\$ 6,23

Cota Patrimonial
R\$ 8,70

Último Dividendo
R\$0,090/cota

**Dividendo
Últimos 12 M**
R\$1,05/cota

**Último Dividend
Yield**
1,44%

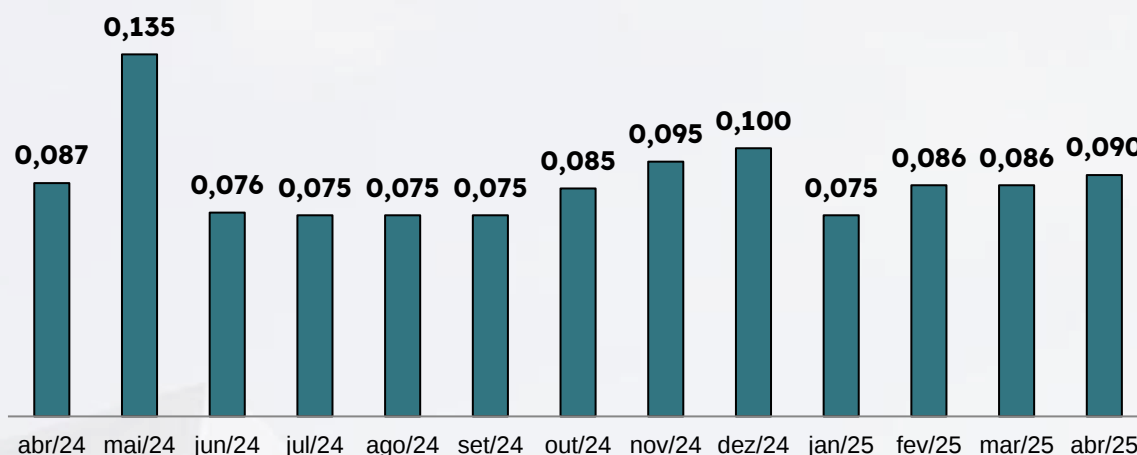
Dividend Yield
12 M
16,91%

Obs.: Para fins de cálculo, foi considerada a cota referente ao fechamento do mês de abril/25

O fundo realizou distribuição de R\$0,090 por cota referente à competência de abril/25. Nos últimos doze meses a distribuição total foi de R\$1,05 por cota, equivalente a um dividend yield de 16,91% ao ano (cota base R\$6,23) ou IPCA+11,28% (IPCA+13,27% com o Gross Up de IR com alíquota de 15%). Esse dividend yield foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Fevereiro/25). Os CRIs Astir, CashMe, Melnick e Aria - Supera efetuaram pagamento de amortização extraordinária. No mês de Março, o fundo zerou a posição no CRI Alliansce Sonae (Allos), além disso, o fundo reduziu sua posição no CRI Total Express.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

Total distribuído nos últimos 12 meses foi de R\$1,05/cota.



Performance

Demonstrativo de Resultados

DRE (R\$)	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25*	abr-25
(+) Resultado CRI	223.129	205.279	237.954	336.297	177.776	185.981	210.280	206.335	292.117
(+) Resultado FII	0	0	0	0	27.321	22.540	23.052	22.626	24.363
(+) Resultado Instr. Caixa	1.305	1.022	26.858	6.252	7.033	10.733	11.781	30.837	52.529
(-) Despesas dos fundos	(36.429)	(36.415)	(26.935)	(34.822)	(31.485)	(31.214)	(32.123)	(30.470)	(29.660)
(+/-) Outras Receitas / despesas	(1.334)	(1.072)	(1.327)	(1.059)	(1.311)	(1.103)	(1.263)	(1.625)	(1.345)
Resultado Líquido	186.671	168.814	236.550	306.668	179.334	186.938	211.727	227.702	338.005
Distribuição no mês	184.238	184.238	208.803	233.368	245.651	184.238	211.751	211.751	221.086

*O mês de Março/25 foi retificado

amw Evolução da Rentabilidade (últimos 12m)

Dividend Yield

Abr`25
1,44%

Nominal
12M
16,91%

IPCA+
12m
IPCA + 11,28% aa

IPCA+
12m | Gross up IR
IPCA + 13,27% aa

Obs.: Para fins de cálculo, foi considerada a cota referente ao fechamento do mês de abril'25, 15% como alíquota de IR e IPCAN-2 (fev'25)

Período Ref.	Data do Pagamento	Cota Fechamento do Mês Ref. (R\$)	Dividend Yield	Rendimento (R\$)
mai-24	14/06/2024	8,59	1,57%	0,135
jun-24	12/07/2024	8,83	0,86%	0,076
jul-24	15/08/2024	8,88	0,84%	0,075
ago-24	13/09/2024	8,74	0,86%	0,075
set-24	14/10/2024	8,64	0,87%	0,075
out-24	14/11/2024	8,24	1,03%	0,085
nov-24	13/12/2024	8,04	1,18%	0,095
dez-24	15/01/2025	8,09	1,24%	0,100
jan-25	14/02/2025	7,61	0,99%	0,075
fev-25	18/03/2025	7,00	1,23%	0,086
mar-25	14/04/2025	6,94	1,24%	0,086
abr-25	15/05/2025	6,23	1,44%	0,090

Ativos em Carteira

Ativo	Código	Tipo	% PL	Index.	Tx Emissão	Setor	Pagamento	Vencimento
CRI Arena MRV	22I0246580	Corporativo	7,69%	CDI +	5,25%	Esportivo	Mensal	24/09/29
CRI Embraed	23K2257431	Corporativo	6,88%	CDI+	3,00%	Residencial	Mensal	20/11/29
CRI Total	22K1692411	Corporativo	6,01%	CDI+	4,00%	Outros Serviços	Semestral	16/11/28
CRI Shopping Nações - Almeida Jr.	20A0982855	Corporativo	6,54%	CDI+	1,50%	Shopping Center	Mensal	17/01/30
CRI Astir	21L0285556	Pulverizado	5,21%	IPCA +	8,75%	Incorporação	Mensal	24/11/26
CRI Shopping Norte - Almeida Jr.	19L0909950	Corporativo	5,68%	CDI +	1,25%	Shopping Center	Mensal	19/12/29
CRI Copagril	21F0968888	Corporativo	5,89%	IPCA +	6,50%	Indústria	Mensal	16/06/31
CRI CashMe	22H1664933	Pulverizado	4,51%	CDI+	1,37%	Residencial	Mensal	16/11/29
CRI Construtora Capital	22I1423521	Corporativo	4,88%	CDI+	6,50%	Residencial	Mensal	25/10/27
CRI Aria - Supera	23L1357500	Corporativo	2,41%	CDI+	2,89%	Residencial	Mensal	23/05/25
CRI Melnick	25B0237669	Corporativo	9,23%	IPCA+	9,00%	Residencial	Mensal	20/12/34
CRI AutoMob	23D0005401	Corporativo	2,34%	CDI+	2,05%	Comercial	Semestral	15/04/28

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII ÁTRIO	ARRI11	Recebível	1,95%	424.365
FII CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS	CLIN11	Recebível	2,71%	578.804
KINEA HIGH YIELD CRI	KNHY11	Recebível	2,33%	502.936
VALORA CRI CDI	VGIR11	Recebível	2,25%	488.458

Detalhamento dos Ativos em Carteira

CRI Pulverizado: Astir - 21L0285556



Taxa
IPCA + 10,50% a.a



Vencimento
Nov/2033



Garantias
 • CF
 • Aval
 • AFI e AFQ
 • FD, FR, FL e FO

Descrição

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.



CRI Corporativo: Copagril - 21F0968888



Taxa
IPCA + 6,50% a.a



Vencimento
Jun/2031



Garantias
 • Aval
 • AFI
 • FD e FR

Descrição

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.



CRI Corporativo: Arena MRV - 22I0246580



Taxa
CDI + 5,25% a.a



Vencimento
Set/2029



Garantias
 • CFs
 • AFQ
 • FD, FR e FJ

Descrição

CRI para financiamento da Arena MRV. 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).



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).

Detalhamento dos Ativos em Carteira

CRI Corporativo: Shopping Norte Almeida Jr. - 19L0909950



Taxa
CDI + 1,25% a.a



Vencimento
Dez/2029



Garantias

- CFs
- AFI e AFQ
- Fiança

Descrição

Maior grupo de Malls do sul, com 71% de market share em SC. Referência na região e boa governança. Garantias robustas (LTV, índice de cobertura) oferecem segurança ao CRI.



CRI Corporativo: Shopping Nações Almeida Jr. - 20A0982855



Taxa
CDI + 1,50% a.a



Vencimento
Jan/2030



Garantias

- CFs
- AFI e AFQ
- Fiança

Descrição

Maior grupo de Malls do sul, com 71% de market share em SC. Referência na região e boa governança. Garantias robustas (LTV, índice de cobertura) oferecem segurança ao CRI.



CRI Corporativo: Embraed - 23K2257431



Taxa
CDI + 3,00% a.a



Vencimento
Nov/2029



Garantias

- CF

Descrição

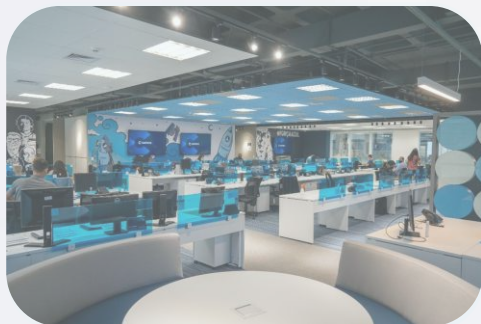
A Embraed, fundada em 1984 em Balneário Camboriú, é uma construtora de luxo com portfólio diversificado. Emitiu CRI para financiar empreendimentos de alto padrão em áreas valorizadas.



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).

Detalhamento dos Ativos em Carteira

CRI Corporativo: CashMe - 22H1664933



Taxa
CDI + 1,38% a.a



Vencimento
Nov/2029



Garantias
• AFI
• Seguro
• SG, FD

Descrição

A CashMe, fintech do Grupo Cyrela focada em crédito imobiliário, tem operação exposta ao Home Equity com boas garantias: baixo LTV, diversificação regional, mix defensivo e subordinação adequada.



CRI Corporativo: Construtora Capital - 22I1423521



Taxa
CDI + 6,50% a.a



Vencimento
Out/2027



Garantias
• Aval
• AFI
• AFQ

Descrição

A Construtora Capital, ativa no Amazonas e Pará desde 1974, destinou recursos desta emissão para reembolsar despesas de 5 empreendimentos residenciais com vendas avançadas e 54% de LTV nas garantias.

Capital Construtora

CRI Corporativo: Total - 22K1692411



Taxa
CDI + 4,0% a.a



Vencimento
Nov/2028



Garantias
• CF
• FD

Descrição

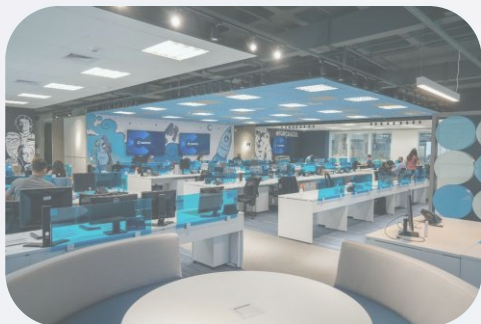
Empresa de e-commerce que atende de grandes marketplaces a micro-varejistas. Os recursos serão usados para locação futura e reembolso de aluguéis, com garantias de 30% do saldo devedor em cessão fiduciária de recebíveis.



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).

Detalhamento dos Ativos em Carteira

CRI Corporativo: Aria – Supera 23L1357500



Taxa
CDI + 5,50% a.a



Vencimento
Maio/2025



Garantias
• CF
• AFQ
• FD e FR

Descrição

Supera Holding é uma construtora que entrega projetos com qualidade, segurança, design e sustentabilidade. A captação foi feita para concluir obras, com garantias de recebíveis de dois empreendimentos de alto padrão.

ARIA | Empreendimentos Sustentáveis

CRI Corporativo: AUTOMOB - 23D0005401



Taxa
CDI + 2,05% a.a



Vencimento
Abril/2028



Garantias
(i) GF

Descrição

A Companhia atua na comercialização de veículos novos e usados, peças, acessórios, serviços de mecânica, funilaria e pintura, serviços de blindagem, comercialização de veículos elétricos e serviços de intermediação na venda de financiamentos e seguros.

 **AUTOMOB**

CRI Corporativo: Melnick Arcádia – 25B0237669



Taxa
IPCA + 9% a.a



Vencimento
Dezembro/2034



Garantias
• CF
• AFI
• FR

Descrição

A Melnick Arcádia, subsidiária do grupo Melnick, emitiu um CRI com cessão fiduciária dos recebíveis dos empreendimentos Zen Concept Resort, Sunset e Casa Viva. O Grupo Melnick possui mais de 55 anos de experiência no setor de Construção e Incorporação Civil.

melnick  **ARCADIA**
Urbanizadora URBANISMO

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).

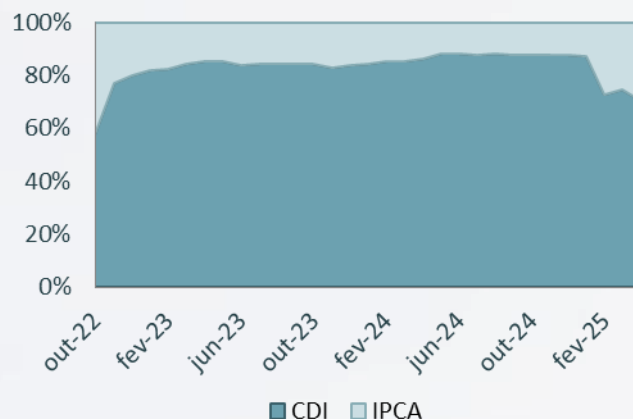
Composição da Carteira

Indexação do Portfólio

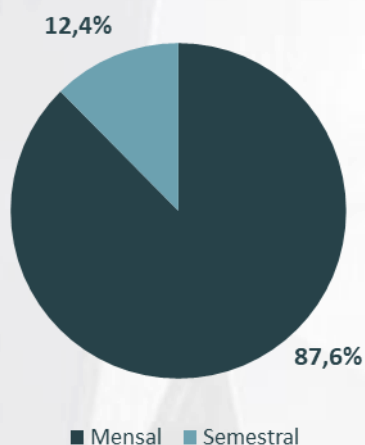
CDI+ 2,00%
IPCA+ 9,75%

CDI 70,42%
IPCA 29,58%

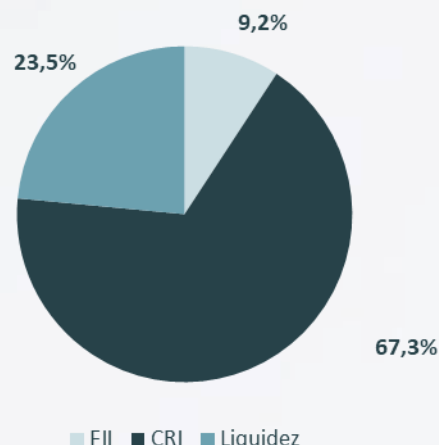
Evolução dos Indexadores



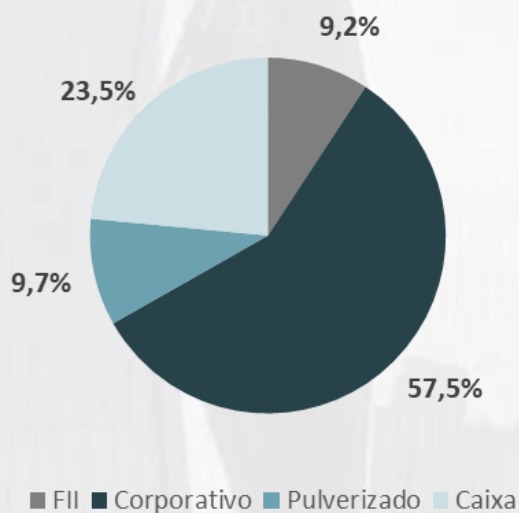
Mix de Pagamentos



Carteira



Portfólio por Risco



Portfólio por Setor (%PL)



amw **Dados Gerais do Fundo**

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de Cotistas	577
Patrimônio Líquido	21.4
Público Alvo	Investidores em Geral
Data de Divulgação dos Dividendos	Até 5º dia útil
Pagamento de Dividendos	12º dia útil
Categoria ANBIMA	Fundo de Investimento Imobiliário
Taxa de Administração	1,0% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 110% da taxa DI
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	2.456.510
Taxa de Administração	1,00% a.a.

¹ Negociação em bolsa. O fundo iniciou a operação no final de setembro/22² Troca da administração fiduciária da Warren para Vortx em outubro/23.



Dúvidas: ri.asset@warren.com.br

Site ↗

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.



amw
Asset Management by **warren**