



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

DEZEMBRO | 2022

OBJETIVO DO FUNDO

O Manatí Hedge Fund FII tem por objetivo auferir rendimentos mediante a aplicação de recursos em ativos de cunho imobiliário, como CRI, FII, FIDC Imobiliário, Ações Imobiliárias, Cotas de SPE, Imóveis e outros títulos imobiliários, conforme descrito na Política de Investimentos detalhada no Regulamento.



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Código de Negociação	MANA11	CNPJ	42.888.583/0001-89	Início do fundo¹	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas²	19.592.872	Ofertas Concluídas	2	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% sobre PL (all-in)	Taxa de Performance³	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
Prazo do Fundo	Indeterminado	Classificação Anbima	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	Tributação	Tratamento tributário para fundos ⁴

(1) Início do fundo de investimento a partir da gestão da Manatí, com distribuição a mercado. (2) Quantidade de cotas equivalente à soma das cotas emitidas na 1ª oferta de cotas e e na 2ª oferta. (3) Taxa de Performance apurada e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho. Benchmark ajustável ao momento de mercado, com base na média do yield do IMA-B5 verificada para o semestre imediatamente superado. Descrição completa pode ser encontrada no Regulamento. (4) Para investidores PF, os rendimentos distribuídos são isentos, ao passo que o ganho de capital são tributados conforme alíquota de 20%. No caso de investidores PJ, tanto os rendimentos distribuídos como o ganho de capital são objeto de incidência de imposto de renda, conforme alíquota de 20%.

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	R\$ 189,08	Valor de Mercado (R\$ MM)	R\$ 197,69	Dividendo Dezembro/22	R\$ 0,11
Cota Patrimonial	R\$ 9,65	Cota de Mercado	R\$ 10,09	Dividend Yield ¹ anualizado	14,03% a.a.
Volume Negociado (no mês, em R\$ MM)	R\$ 5,16	Giro Mensal ²	2,75% das cotas emitidas	Quantidade de Cotistas	2.191

(1) Dividend yield mensal e anualizado, calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) Giro mensal refere ao % de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

Disclaimer: o conteúdo aqui veiculado possui caráter exclusivamente informativo, reproduz a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Manatí e/ou está baseado em dados publicamente disponíveis. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valor mobiliário, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos. A rentabilidade passada ou histórica de fundos não representa garantia de resultados futuros. A Manatí não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações ou pela publicação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso de tais informações. Para mais informações acerca de todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, documentos do fundo e informações institucionais da Manatí, acessar o site eletrônico da Manatí. O Fundo não conta com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

HIGHLIGHTS DO MÊS



Geração de retorno excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+9,41%** vs. +6,64% do CDI Equivalente e **+2,54 do IFIX** desde o início do Fundo



Dividendos de **R\$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 14,03% a.a.** sobre a cota de emissão



Em linha com o nosso **DNA**, encerramos o mês com maioria do patrimônio investido em **operações próprias**, originadas internamente, com **taxa média** de **CDI + 4,3% a.a.** e **IPCA + 8,6% a.a.**



Operações protegidas contra **deflação**, inclusive com **IPCA mínimo de 0,50% a.m.** nos primeiros meses em algumas transações, fruto da **expertise de estruturação e leitura de mercado da Manatí**

COMENTÁRIO DO GESTOR



Com o fechamento do ano, encerramos o primeiro período de apuração de resultado do MANA11.

RETROSPECTIVA 2022

O ano de 2022 foi muito importante para nós e, apesar da intensa volatilidade de mercado, o **MANA11 seguiu conforme o planejado**.

Neste primeiro ano, concluímos 2 captações de recursos, que somaram R\$ 190 milhões. Conforme a estratégia de investimento idealizada inicialmente, mantivemos uma alocação relevante em CRIs, por conta do atual momento de taxa de juros. Mais importante do que isso, tais recursos foram majoritariamente investidos em operações originadas e estruturadas dentro de casa, o que **destaca a capacidade da Manatí de buscar investimentos diferenciados em termos de risco-retorno**. Estes investimentos, sustentados pela leitura de mercado do time de gestão e atuação diligente na análise e estruturação de cada produto, renderam bons retornos aos cotistas, como evidenciado pelos dividendos distribuídos no período.

A fim de maximizar o retorno para os nossos investidores, especialmente em um momento desafiador para o mercado de capitais, o nosso foco foi a busca por oportunidades únicas de investimento e o posicionamento estratégico para o curto e médio prazo. Com base na visão macroeconômica e leitura de mercado do time de gestão, antevendo a magnitude da deflação contratada para o 2º semestre de 2022, **tomamos a decisão de estabelecer índices inflacionários mínimos nos primeiros meses das operações originadas e estruturadas dentro de casa**,

em razão do caráter extraordinário do IPCA neste período. Além disso, **mantivemos uma exposição maior a operações indexadas ao CDI**, como forma de capturar de forma mais eficiente o carregamento da carteira, enquanto perdura a baixa visibilidade do mercado em relação à política econômica e fiscal do novo governo. **Pelos motivos elencados acima, importante destacar a performance notável do MANA11 neste primeiro período**. Com a carteira, em grande parte, composta por ativos próprios com bom risco de crédito, alocação expressiva em papéis pós-fixados e a carteira remanescente com defesa perante a deflação, o fundo atingiu +9,41% de performance acumulada, de acordo com o seu patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos. Nesse mesmo período, o IFIX, Índice de Fundos Imobiliários da B3, apresentou uma alta de apenas +2,56%, ao passo que o CDI equivalente, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) acumulou +6,64%.

Agradecemos de forma antecipada a cada um de nossos 2.191 investidores a confiança em nós depositada. Seguiremos trabalhando intensamente para corresponder às expectativas, visando a máxima e consistente geração de retorno no curto, médio e longo prazo.

POSICIONAMENTO DO PORTFÓLIO

Atualmente, entendemos que as melhores relações risco-retorno estão nas operações de CRI e, em alguns casos oportunistas, Fundos Imobiliários, especialmente aqueles que investem em papéis. Por meio desses dois principais produtos de investimento, enxergamos um bom carregamento em razão do atual patamar da taxa de juros e não sacrificamos necessariamente a previsibilidade de distribuição de dividendos, que é inerente à natureza dos fundos imobiliários. Ademais, mesmo que haja um movimento generalizado de arrefecimento das curvas de juros futuros por motivos diversos, **nossos investimentos eventualmente ficarão ainda mais in-the-money, criando possibilidade de geração de ganho de capital**, uma vez que foram adquiridos já na atual realidade de mercado.

Tratando-se das operações de CRIs, ponto de partida de qualquer análise tem sido o risco corporativo subjacente. Atingindo-se os critérios mínimos de elegibilidade no que diz respeito a saúde financeira dentro da esfera corporativa, partimos para pesquisa de garantias reais e/ou recebíveis, que façam jus a parâmetros de *Loan-To-Value* ("LTV") e/ou Índice de Cobertura ("ICSD") que tragam conforto para a operação. Importante mencionar que já temos evidenciado no mercado que o atual patamar da taxa básica de juros, acrescido de spread altos nas operações de crédito tem ocasionado acréscimos significativos às despesas financeiras e o consequente estrangulamento de fluxos para repagamento das transações: aproximadamente 20% a.a. de despesa financeira por um longo tempo inevitavelmente é implacável. Isto posto, **estamos vigilantes e muito seletivos para realização de novos investimentos, sendo certo que a robustez corporativa e a composição das garantias daqui para frente terão um papel ainda mais importante durante a tomada de decisão.** Em tempo, todas as nossas operações seguem adimplentes e saudáveis.

Do lado dos Fundos Imobiliários, na nossa visão, a **desvalorização generalizada ocorrida nos últimos meses fez com que os preços dos ativos atingissem um patamar promissor** para o horizonte de investimento próximo. Por exemplo, alguns FIIs de recebíveis atualmente estão negociando com desconto relevante da cota de mercado em relação a cota patrimonial, o que leva a um *dividend yield* implícito interessante, quando comparamos os portfólios dos FIIs a papeis de renda fixa disponíveis no mercado. Obviamente que essa situação é momentânea, em razão da grande fuga de capital ocorrida do segmento, e, portanto, a estratégia desenhada para o curto e médio prazo é girar as posições visando ganho de capital e composição do dividendo aos nossos investidores. Por outro lado, ainda temos pouca visibilidade de um possível gatilho de valorização para os fundos imobiliários de tijolo. Apesar do preço por m² implícito dos ativos de alguns FIIs deste segmento estar bastante inferior em comparação aos valores praticados em negociações privadas, o carregamento negativo relativo à taxa básica de juros, as discussões em torno da situação fiscal doméstica, além do beta alto desse segmento em

relação ao momento da economia local, nos geram insegurança para uma exposição relevante no curto prazo.

As companhias listadas do segmento imobiliário, na nossa opinião, também estão em situação peculiar, com preços no mercado secundário expressivamente abaixo do valor intrínseco dos ativos subjacentes, com menção especial as empresas de *properties*. Apesar disso, o carregamento negativo desse tipo de ativo ainda nos parece um entrave para eventual construção de posições mais relevantes, principalmente pela falta de visibilidade acerca do começo de ciclo para corte da taxa básica de juros doméstica. Adicionalmente, a estratégia seguida pelo time de gestão tem sido priorizar a geração de resultado e previsibilidade dos dividendos aos nossos investidores.

Por fim, em relação aos demais segmentos elegíveis para investimento como FIDC Imobiliário, FIP, SPE, seguiremos analisando com muita seletividade. Em havendo aderência aos critérios mínimos de risco e rentabilidade, aprofundaremos nas oportunidades, buscando ao máximo a diversificação do portfólio e a geração de retorno ímpar para os nossos cotistas.

Importante mencionar que nada impede que mudemos o direcionamento macro da carteira, com base em eventual nova leitura de mercado, sempre visando o melhor posicionamento do fundo para a geração de resultado para os investidores. Pela sua natureza de hedge fund, esta flexibilidade faz parte integral da política de investimentos do MANA11 e nos permite rotacionar a carteira conforme o mercado imobiliário se move ao longo do tempo. Como o mercado é cíclico por definição, haverá momentos oportunos para operações de dívida, assim como outros momentos podem ser melhor representados por operações de equity.

O time de gestão permanece confiante com o desempenho dos ativos e retorno projetado do fundo.



PERSPECTIVA 2023

A grande fonte de incerteza para a economia brasileira advém de sua situação fiscal.

Discussões decorrentes da PEC de transição, o aumento do salário-mínimo e expansão do programa bolsa família, a revisão do dispositivo do teto de gastos sem a substituição por um claro programa de contenção das despesas centrais, baixa probabilidade para privatizações, são algumas das mais diversas fontes de preocupação para a temática fiscal. Todas essas questões implicam, necessariamente, em déficit fiscal projetado importante, o qual impacta diretamente a trajetória dívida/PIB no longo prazo. Cada vez mais remanesce apenas o mercado externo para possível minimização de tal déficit, desconsiderando integralmente a complexidade global atual, no que se trata da guerra entre Rússia e Ucrânia, as possíveis recessões das economias europeias e americana e a persistência da inflação.

A taxa básica de juros é afetada diretamente pelas circunstâncias elencadas acima. Esse cenário gera incertezas relevantes na capacidade de redução dos juros por parte do Banco Central no curto prazo e distancia o esperado início do ciclo de corte da Selic. Nessa toada, agentes de mercado já empurraram para o 3º trimestre apenas o primeiro movimento de redução, o que repercute no PIB projetado para o ano e na rotina das empresas, com adiamento de novos investimentos. Mais adiante, também surgirá a discussão entorno do comando do Banco Central do Brasil, o que pode acarretar em uma nova fonte de volatilidade.

Ainda, temos a temática da inflação e o seu impacto na tomada de decisão dos empresários. Além da dinâmica nociva dos gastos do governo central, discussões de elevação da meta de inflação a ser perseguida pelo BCB desencorajam os agentes de mercado e pressionam ainda mais os juros futuros. As expectativas atuais relatadas no Boletim Focus, por exemplo, já se encontram acima da banda superior perseguida pela autarquia monetária. Os efeitos danosos fruto da expectativa de inflação e dos juros futuros tem sido potencializados pelo atual nível de alavancagem das empresas, em especial, de pequeno

e médio porte, o que surge como ponto de atenção. Para fechar, toda volatilidade macroeconômica fatalmente afugenta os empresários, inibe as tomadas de decisão para novos investimentos e cria um ciclo perigoso em termos estruturais.

Contudo, independente dos rumos da economia, empresas de forma geral continuarão ao menos rolando suas dívidas e/ou buscando novas linhas de financiamento. Novamente, em momentos como esse é que surgem as melhores oportunidades de investimento, em termos de risco-retorno, e seletividade é o nome do jogo.

RESULTADO OPERACIONAL E BREAKDOWN

No fechamento de dezembro de 2022, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de janeiro. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **14,03% a.a.**, considerando a cota de emissão de R\$ 10,00. Com relação ao recibo do direito de preferência e sobras e montante adicional, provenientes da 2ª emissão de cotas encerrada neste mês, o dividendo distribuído também foi de R\$ 0,11 por recibo, acompanhando o teor *pró-rata* desses recursos contabilizados entre o momento da integralização e o fechamento do mês. Nessa mesma mecânica, houve também a distribuição de R\$ 0,02 por recibo, competente aos investidores que participaram da oferta nas últimas 2 liquidações realizadas ao longo do mês, e que serão também pagas no 15º dia útil de do mês de janeiro. Para maiores detalhes, segue a abertura do resultado apurado:

Valores em R\$	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
RECEITAS	1.038.549	1.747.742	1.608.226	1.261.320	1.556.321	1.770.429	2.201.939
Receitas das operações de CRI	473.307	1.582.827	1.194.152	1.163.609	1.254.157	1.480.338	1.828.317
Receitas advindas de FIIs	102.503	96.715	194.531	63.181	260.444	143.686	293.388
Receitas do livro de Ações	-	-	-	-	-	4.333	4.657
Remuneração do Caixa	462.739	68.200	219.544	34.531	41.719	142.071	75.576
DESPESAS	(101.725)	(113.890)	(103.060)	(108.812)	(102.814)	(132.457)	(169.082)
Despesas Operacionais	(101.725)	(113.890)	(103.060)	(108.812)	(102.814)	(132.457)	(169.082)
RESULTADO OPERACIONAL	936.824	1.633.851	1.505.166	1.152.508	1.453.506	1.637.972	2.032.856

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

MANA11

Quantidade de Cotas	11.770.000	11.770.000	11.770.000	11.770.000	11.770.000	13.221.617	18.178.433
Rendimento/cota	0,08	0,11	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11

Recibos da 1ª Liquidação

Quantidade de Recibos	227.495
Rendimento/recibo	0,02

Recibos da 2ª Liquidação

Quantidade de Recibos	1.186.944
Rendimento/recibo	0,02

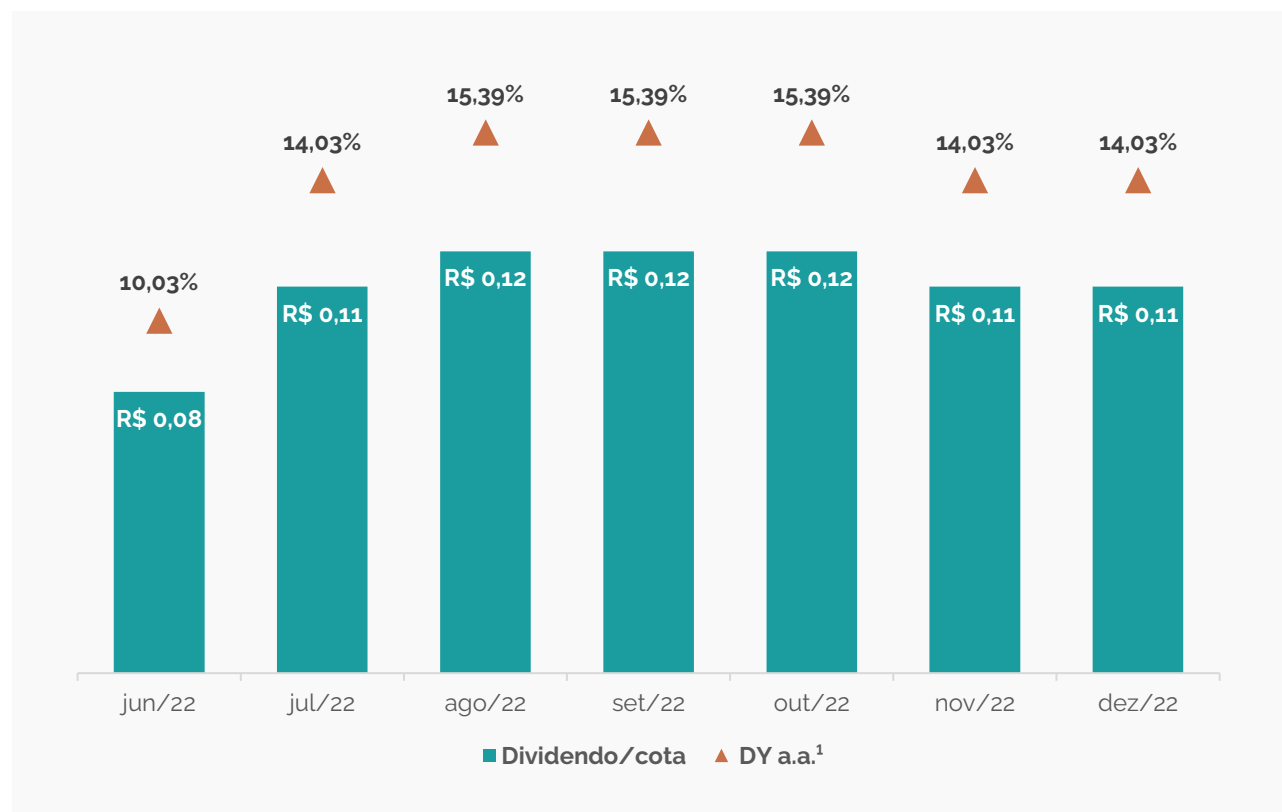
Fonte: Manatí.

DIVIDENDO E DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

Conforme comentado anteriormente, a principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos e ganhos de capital advindos dos FIIs e, por fim, a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Vale destacar o resultado adicional capturado pelo fundo nos meses de setembro a dezembro, referente ao IPCA de duas operações da carteira – operações estas que estão computando IPCA positivo fruto da **estrutura inovadora desenvolvida pelo time de gestão**.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 14,03% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **115,2% CDI equivalente²**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.



(1) Dividend Yield calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

RENTABILIDADE DO FUNDO

Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+9,41%**, enquanto a **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+8,60%**. Nesse mesmo período, a variação verificada para o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, foi de **+2,56%** e o carregio, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **6,64%**. Em termos relativos, tivemos uma performance de **368% do IFIX** e **142% do CDI Equivalente**.

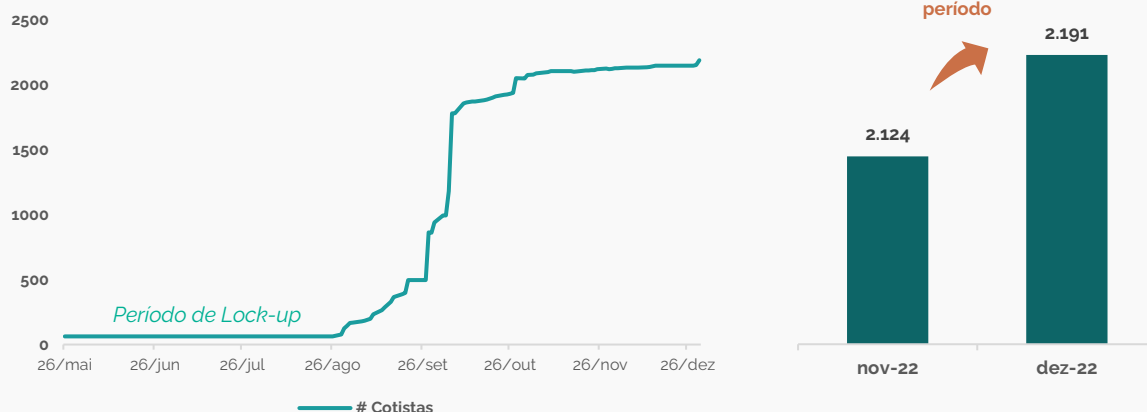


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

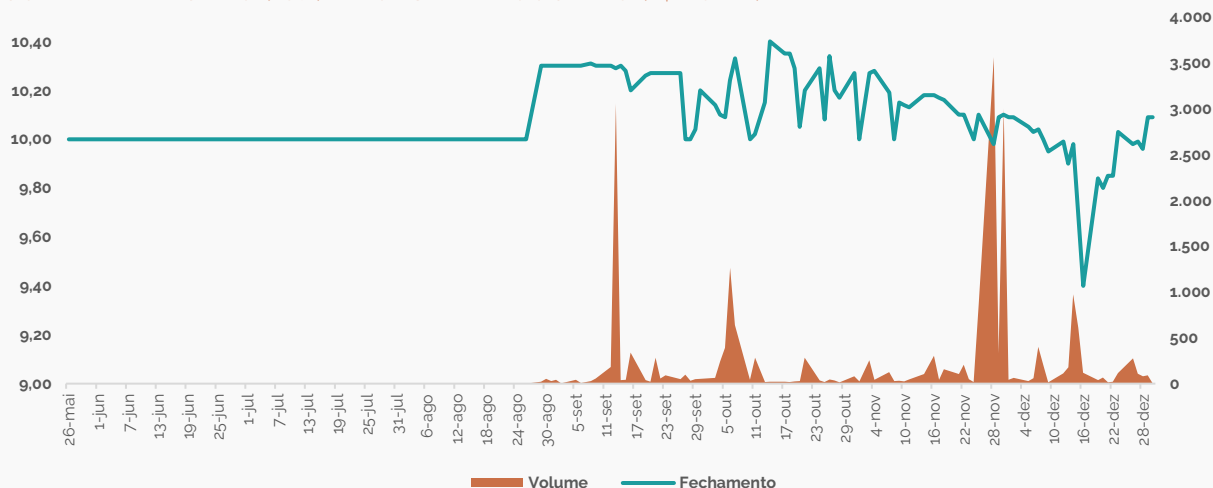
MERCADO SECUNDÁRIO

Conforme mencionado anteriormente, em 30 de setembro de 2022 se deu início às negociações das cotas do **MANA11** no mercado secundário. Desde então, foi possível observar uma **valorização de +0,90%** da cota de mercado, considerando o fechamento de dezembro (**R\$ 10,09**), a qual foi acompanhada pelo **volume negociado de R\$ 5,15 milhões no mês** e **2,75% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **2.191 cotistas**, o que representa um **aumento expressivo** em relação ao número de investidores da 1ª emissão de cotas do fundo, ocorrida em maio de 2022 e implementada de acordo com a Instrução CVM 476.

QUANTIDADE DE COTISTAS



COTA DE MERCADO (ESQ.) E VOLUME NEGOCIADO (R\$ MIL DIR.)

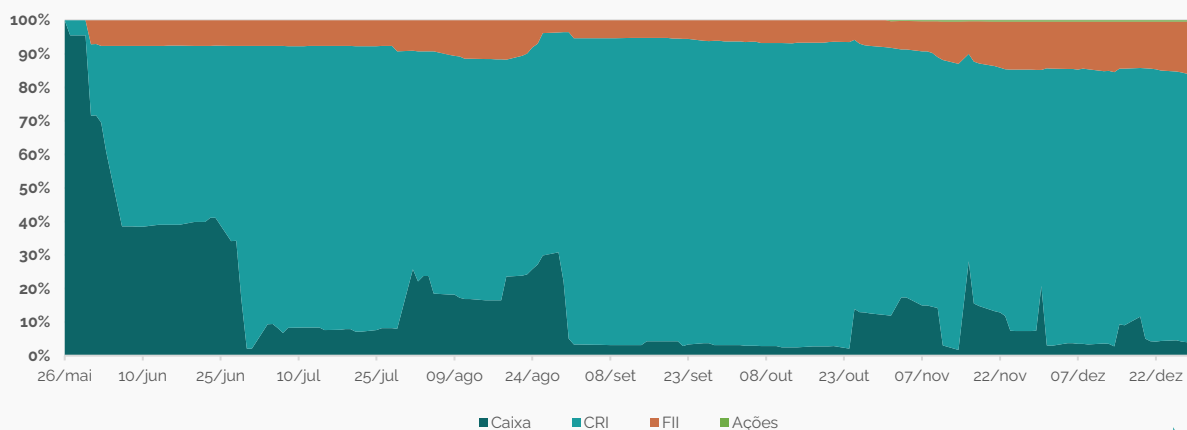


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

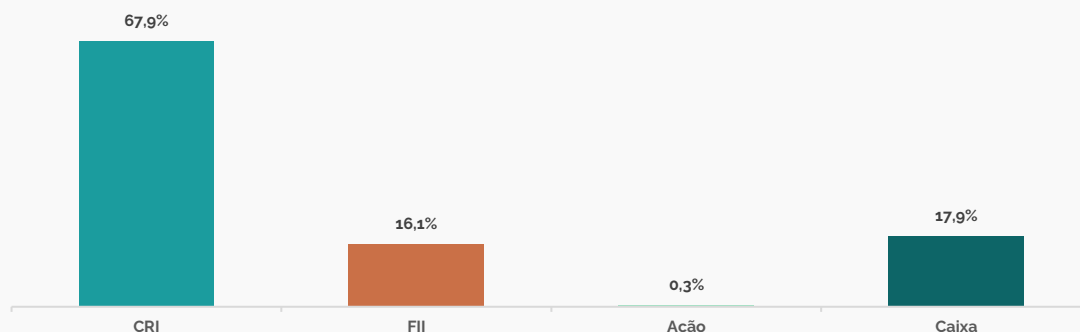
ALOCÇÃO DO FUNDO

No mês, tivemos um aumento marginal do caixa do fundo, proveniente da integralização dos recursos captados no âmbito dos slots referentes a 2ª emissão de cotas do MANA11, a qual foi encerrada neste mês, seguindo o rito da ICVM 476. Dessa forma, encerramos o mês de dezembro com **83,6% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Com relação ao caixa remanescente, já temos uma nova operação em processo de estruturação e que será integralizada ao longo das próximas semanas. Ainda, aproveitamos também a volatilidade dos mercado para aumentar o posicionamento em fundos imobiliários e iniciar uma alocação oportunística em ações, seguindo a análise fundamentalista da gestão. Em relação a outros ativos como FIDC, FIP, SPE e demais ativos elencados na Política de Investimento, seguimos atentos a oportunidades pontuais, acreditando no potencial de criação de valor para os cotistas, sempre atentos a previsibilidade na distribuição de dividendos em base mensal.

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DESDE O INÍCIO % PL do Fundo (ex-provisões)



ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO % PL do Fundo (ex-provisões)

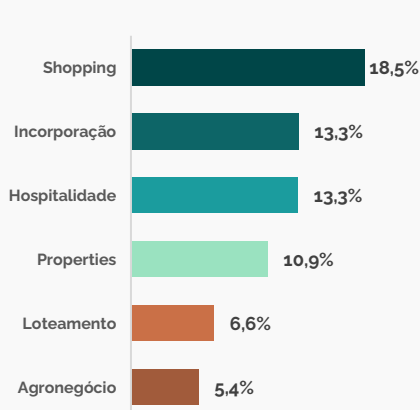


Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE CRI 67,6% do PL

Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



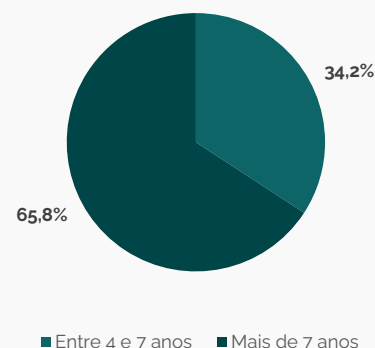
Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de CRI



Prazo Remanescente

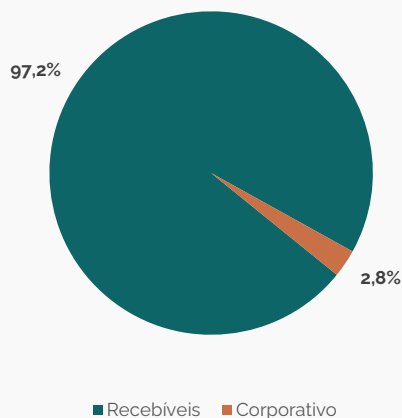
% Portfólio de CRI



CARTEIRA DE FII 16,0% do PL

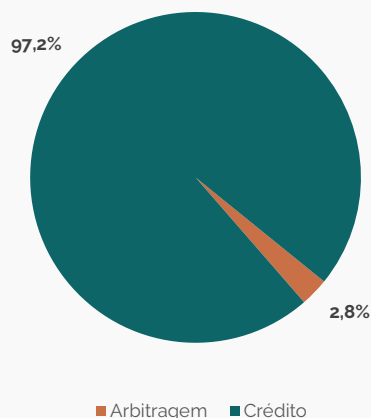
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Risco

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE ATIVOS

Segue abaixo a lista de investimentos presentes na carteira do fundo, com base no fechamento de dezembro de 2022:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Originação	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Amaranite	22C1013173	Hospitalidade	Própria	Carrego	25.083.059	13,3%	CDI	4,00%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Própria	Carrego	18.137.519	9,6%	CDI	4,75%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Própria	Carrego	22.500.034	11,9%	IPCA	8,05%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Própria	Carrego	8.374.046	4,4%	IPCA	9,50%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	-	Tático	12.554.186	6,6%	IPCA	9,35%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	-	Tático	10.162.974	5,4%	CDI	5,00%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Própria	Carrego	20.528.618	10,9%	IPCA	7,70%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	-	Carrego	7.058.534	3,7%	CDI	2,82%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Própria	Carrego	4.067.173	2,2%	IPCA	12,00%
SUBTOTAL CRI						128.466.144	67,9%		

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL
FII	Kinea Securities FII	KNSC11	Recebeveis	Crédito	5.371.574	2,8%
FII	Kinea Rendimentos FII	KNCR11	Recebeveis	Crédito	3.396.614	1,8%
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Recebeveis	Crédito	3.026.728	1,6%
FII	Valora Inflação FII	VGIP11	Recebeveis	Crédito	2.891.559	1,5%
FII	Mauá Recebeveis Imobiliários FII	MCCI11	Recebeveis	Crédito	2.865.452	1,5%
Outros					12.846.567	6,8%
SUBTOTAL FII					30.398.493	16,1%

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shopping Center	622.566	0,3%
SUBTOTAL AÇÕES				622.566	0,3%

CAIXA	-	-	-	33.938.857	17,9%
-------	---	---	---	------------	-------

PROVISÕES	-	-	-	-3.719.842	-2,0%
-----------	---	---	---	------------	-------

Patrimônio Líquido				189.083.653	100,0%
--------------------	--	--	--	-------------	--------

Importante mencionar que (i) não há nenhuma alocação em fundos de investimento da própria gestora, entre os FIIs investidos, e (ii) conforme regulamentação vigente, o fundo possui até 6 meses contados a partir do encerramento da última oferta realizada para enquadramento do portfólio conforme os limites máximos de exposição por posição previstos na ICVM 555. Isto posto, a equipe de gestão segue trabalhando para diversificação dos investimentos, porém sempre priorizando boas alocações para melhor rentabilização dos recursos dos cotistas. Nos próximos meses, será promovida uma diversificação relevante do portfólio.

Fonte: Manatí e Daycoval.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI AMARANTE

CRI corporativo, respaldado em dois resorts alto padrão (Salinas Maceió e Japaratinga Lounge) localizados no estado de Alagoas e operados pelo Grupo Amarante, que também o detentor dos imóveis. As garantias da operação são: (i) AF de imóveis dos dois resorts (LTV ~25%), (ii) aval dos sócios da empresa e (iii) CF de Recebíveis de cartão de crédito na ordem de 30% do saldo devedor, além de *covenants* financeiros.



CRI VIASUL

CRI corporativo, baseado na carteira de recebíveis da incorporadora e construtora Via Sul Engenharia, empresa mineira focada no segmento econômico (Casa Verde e Amarela) com empreendimentos em mais de 50 cidades e 10 estados brasileiros. As garantias da operação são: (i) AF de participação de SPEs, (ii) aval dos sócios da empresa, (iii) CF dos recebíveis das SPEs, e (iv) Conta Reserva de 3 PMTs, além de *covenants* financeiros.



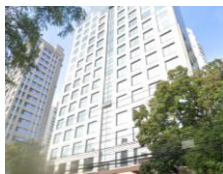
CRI VIC ENGENHARIA

CRI corporativo respaldado na carteira de recebíveis de 2 loteamentos de segmento econômico desenvolvidos pela Vic Engenharia, empresa focada em empreendimentos imobiliários para o segmento econômico. As garantias da operação são: (i) AF de participações nas SPEs, (ii) aval dos sócios da Vic Engenharia (diretos e indiretos), e fiança da Vic Engenharia, (iii) CF de recebíveis advindos dos loteamentos.



CRI BILD

CRI corporativo baseado nos recebíveis de diversos projetos imobiliários do Grupo BIVI (Bild + Vitta). O Grupo é um dos grandes *players* atuantes na região Sudeste do país, tendo lançado mais de R\$ 2,0 bilhões em VGV no ano de 2021. As garantias da operação são: (i) AF de participações nas SPEs, (ii) fiança das empresas Bild e Vitta, e (iii) CF dos dividendos das SPEs, além de *covenants* financeiros.



CRI LAJES SÃO PAULO

CRI lastreado em contratos de compra de venda de imóveis corporativos localizados nos principais centros corporativos da cidade de São Paulo e com inquilinos instalados sob contratos atípicos de locação. O Fundo devedor da operação possui patrimônio de 34 imóveis alugados para 40 diferentes inquilinos. A operação conta com Alienação Fiduciária de Imóveis na razão de 57% e Cessão Fiduciária de Recebíveis, com Índice de Cobertura mínimo sobre PMT de 1,3x.



CRI PÁTIO RORAIMA

CRI lastreado em recebíveis do Shopping Pátio Roraima. O Shopping é referência na capital de Boa Vista, Roraima, e a operação conta com Alienação Fiduciária de Imóvel, Loan-to-Value (LTV) de 23%, além de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com Índice de Cobertura (IC) sobre PMT mínimo de 1,3x e Fundo de Reserva de 3 PMTs.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI COTRIBÁ

CRI corporativo, respaldado na aquisição de quatro silos graneleiros localizados no estado de Rio Grande do Sul pela Cotribá, maior cooperativa agrícola do estado, além de ser a mais antiga do país. As garantias da operação são: (i) AF de imóveis dos quatro silos graneleiros (LTV ~63%) e (ii) CF de Recebíveis de tradings no valor de, no mínimo, 6 meses de serviço da dívida, além de covenants de alavancagem e liquidez.



CRI CASA SHOPPING

CasaShopping está entre os maiores empreendimentos de decoração da América Latina. Localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ), o shopping a céu aberto possui com cerca de 70mil m2 de ABL. Operando desde 1984, já passou por uma série de expansões e *retrofits*. Operação conta com Alienação Fiduciária de unidades do imóvel, mantendo uma relação de imóvel em relação ao CRI de 200%, assim como cessão fiduciária de recebíveis e *cash colateral*.

Fonte: Manatí.

DISCLAIMER

O documento ora apresentado pela Manatí Capital Management possui caráter meramente informativo e não constitui oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, nem conteúdo promocional ou solicitação de compra ou venda. Recomenda-se a consulta a profissionais especializados e independentes para uma análise sobre eventuais adequações aos perfis dos investidores antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas aos aspectos jurídicos inerentes aos investimentos. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas, fazendo-se necessária atenção aos aspectos tributários aplicáveis. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários que devem ser analisadas pelos próprios investidores no momento da escolha por qualquer investimento. A escolha por quaisquer objetivos de investimentos não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não afiança garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. Todos os aspectos dos investimentos, tais como objetivo, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Manatí Capital Management. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco intrínsecos.

Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste informativo não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Manatí Capital Management não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Manatí Capital Management. Relação com Investidores: ri@manaticm.com.



*Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

