



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

Relatório Mensal

Julho de 2022

MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório mensal de gestão do Manatí Hedge Fund FII – MANA11

Características do Fundo

Objetivo do Fundo	O Manatí Hedge Fund FII tem por objetivo auferir rendimentos mediante a aplicação de recursos em ativos de cunho imobiliário, conforme descrito na Política de Investimentos detalhada no Regulamento.				
Código de Negociação	MANA11	CNPJ	42.888.583/0001-89	Início do fundo	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas	11.770.000	Ofertas Concluídas	1	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% sobre PL (all-in)	Taxa de Performance¹	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 ²

Resumo do Mês

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	R\$ 113,05	Valor de Mercado (R\$ MM)	R\$ 117,00	Dividendo Julho/22	R\$ 0,11
Cota Patrimonial	R\$ 9,70	Cota de Mercado	R\$ 10,00	Dividend Yield³ anualizado	14,03 %

(1) 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. (2) 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%. (3) *Dividend yield* mensal e anualizado, calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00.



Comentário do Gestor

Primeiramente, é com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório mensal do Manatí Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – MANA11.

Em se tratando de alocação, o MANA11 encerrou o mês de julho com **94,8% de seu patrimônio líquido investido** em ativos-alvo, seguindo a Política de investimento englobada no regulamento do fundo. Entre estes investimentos, a principal alocação é em operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que representa 85,3% do patrimônio líquido, ao passo que o book de Fundos Imobiliários (FII) representa 9,5% dos investimentos realizados. Os demais recursos **alocados em instrumentos de caixa serão consumidos ao longo das próximas semanas¹**, para fazer frente as novas oportunidades de investimento atualmente em processo de estruturação. Com isso, devemos atingir o objetivo de alocação integral dos recursos do fundo especialmente em operações exclusivas e originadas internamente pelo time de gestão. Vale destacar, portanto, a (i) **rapidez** na alocação dos recursos captados; (ii) comprometimento na contínua busca pelas **melhores oportunidades** de investimentos para o fundo e para os cotistas e (iii) **capacidade de originação** de operações próprias e diferenciação do produto.

Com relação a visão da equipe de gestão, embora o fundo tenha uma política de investimento abrangente, entendemos que, no curto prazo, a alocação em papéis, especialmente CRI, com garantias robustas e remuneração pós-fixada tende a trazer o melhor resultado (*carry*) para os cotistas. Contudo, entendemos também que o mercado atravessa um momento de grande volatilidade das taxas de juros e proximidade de eventos importantes no que tange ao cenário macroeconômico, tanto global como localmente. Adicionalmente, **estamos atentos a inflação de curto prazo, trazendo um viés defensivo para o portfólio para rebater a deflação**. Isto posto, seguimos atentos a boas oportunidades e manteremos uma alocação dinâmica, buscando identificar os melhores momentos de investimento e exposição a outras classes de ativos e indexadores, para geração de retorno excedente.

Como o fundo foi objeto de uma oferta pública inicial por meio de uma oferta pública de esforços restritos (ICVM 476), a negociação das cotas do MANA11 no mercado secundário ainda não iniciou. Isto ocorrerá assim que o período de *lock-up* encerrar, de forma que a liberação para negociação das cotas será no dia 29 de agosto. No próximo relatório, já começaremos a trazer informações de mercado, como volume de negócios, quantidade atualizada de cotistas e preço, entre outros.

No que tange aos resultados observados desde o início das operações até o encerramento de mês de julho, o fundo encerrou tal período com uma valorização de seu **patrimônio líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+2,39%**, contra uma valorização inferior de **+0,66% do IFIX**, o Índice de Fundos Imobiliários, e **+1,87% do CDI equivalente²**, líquido de impostos, considerando uma alíquota de imposto de renda 15% sobre os rendimentos. Acerca do retorno absoluto, o fundo distribuiu **R\$ 0,11 por cota de dividendo** competente ao período de julho, o que remete a um **dividend yield anualizado de 14,03% a.a.**, em relação a cota de emissão.

Seguiremos aprimorando o relatório para dar cada vez mais profundidade e transparência ao cotista da situação do fundo e visão do gestor.

Agradecemos a confiança dos investidores,
Equipe de Gestão Manatí

Highlights do Mês



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



Dos recursos captados na 1ª oferta, **95% do montante foi investido**, além de operações de originação própria e em processo de estruturação



Rentabilidade acumulada desde o início da cota **patrimonial ajustada de +2,39% versus +0,66% IFIX e +1,87% CDI equivalente²**

(1) Operações em processo de estruturação e com cronograma variável. As datas são expectativas do gestor e poderão estar sujeitos a alterações conforme cronograma das ofertas. (2) CDI Equivalente remete ao indexador líquido de impostos de renda.



Dividendo e Abertura do Resultado Apurado

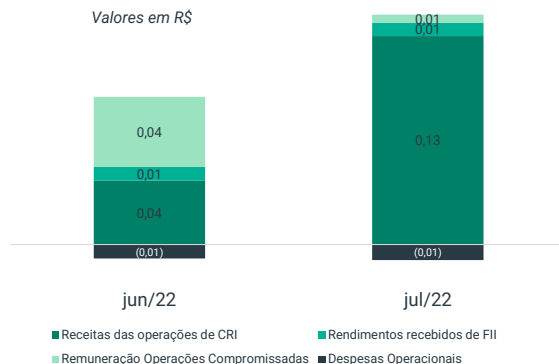
No fechamento de julho de 2022, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de agosto. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **14,03%**, considerando a cota atual de mercado, que por sua vez é igual a cota de emissão. Importante ressaltar que, até o momento, seguimos exclusivamente o regime de caixa para apuração dos resultados e determinação do rendimentos a ser distribuído aos cotistas. Em tempo, seguindo esta métrica, **o fundo possui R\$ 346 mil de reserva como resultado acumulado**.

Valores em R\$

	jun/22	jul/22	Início
RECEITAS	1.094.260	1.704.473	2.798.733
Receitas das operações de CRI	474.017	1.546.695	2.020.713
Rendimentos recebidos de FII	102.503	96.715	199.218
Remuneração Operações Compromissadas	517.739	61.063	578.802
DESPESAS	-101.725	-113.890	-215.616
Despesas Operacionais	-101.725	-113.890	-215.616
RESULTADO OPERACIONAL	992.534	1.590.582	2.583.117
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	941.600	1.294.700	2.236.300
Quantidade de Cotas	11.770.000	11.770.000	11.770.000
Rendimento/cota	0,08	0,11	
Resultado não distribuído	50.934	295.882	346.817

Abertura do Resultado Operacional por Cota

Valores em R\$

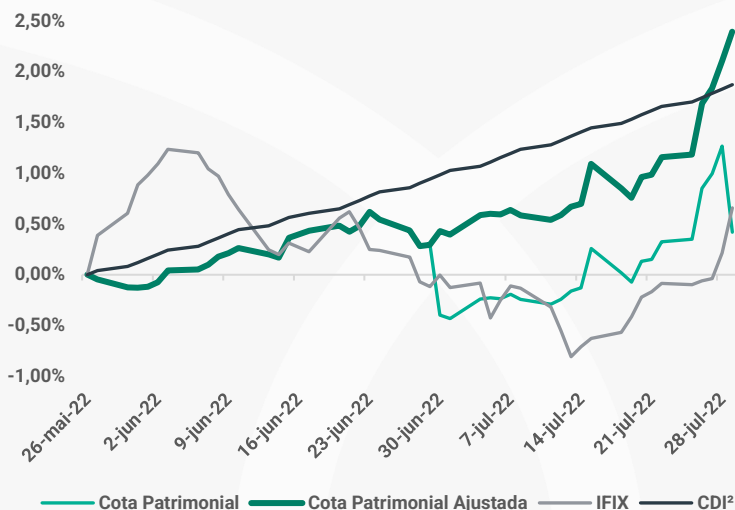


Dividendo e Dividend Yield



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 **+2,39%**. Nesse mesmo período, o variação verificado para o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, foi de **+0,66%** e o carregio, representado pelo **CDI equivalente²**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+1,87%**. Assim que tivermos a liberação da negociação das cotas do **MANA11** no mercado secundário findo o período de *lock-up* da primeira oferta de captação de recursos, passaremos a trazer também comparações nessa métrica.



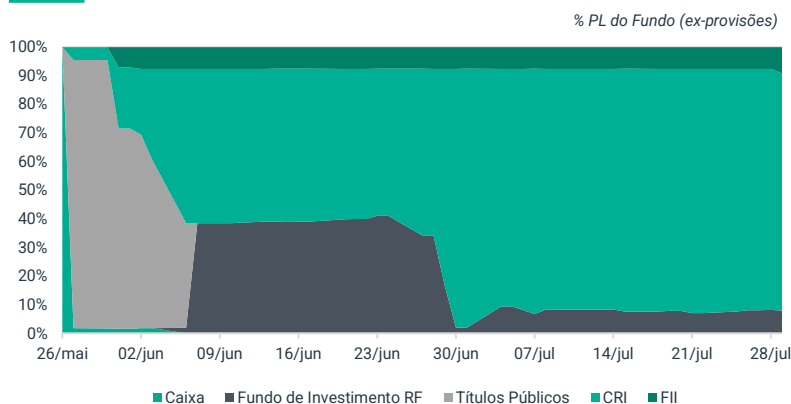
(1) Dividend Yield calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.



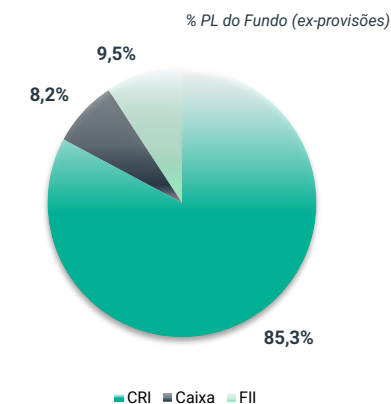
Alocação do Fundo

Conforme mencionado anteriormente, encerramos o mês de julho com 94,8% dos recursos captados na primeira oferta alocados em ativos-alvo, entre alocações estratégicas, de longo prazo, e táticas, com viés de curto prazo para melhor remuneração do caixa. Além disso, mantivemos também uma alocação marginal em fundos imobiliários, com foco em ativos de maior exposição a investimentos pós-fixados, que já tem trazido ganhos de capital e geração de alfa para os cotistas. 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, porém cientes também da priorização pela geração de dividendos em base mensal.

Evolução da Alocação dos Recursos desde o início



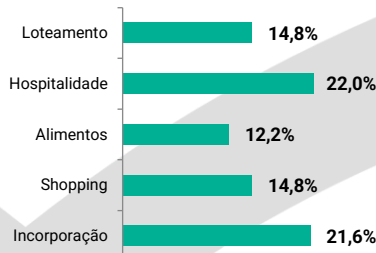
Alocação por Classe de Ativo



Carteira de CRI

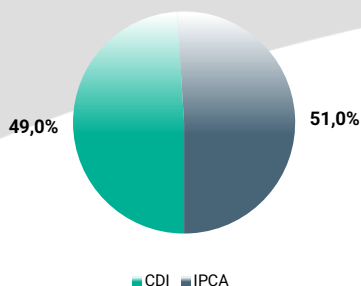
Exposição por Setor

% Patrimônio Líquido



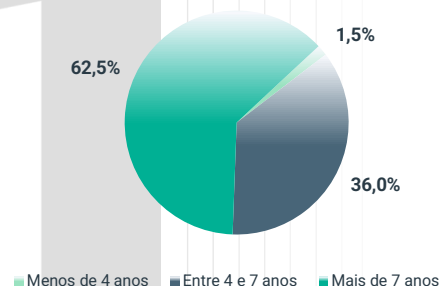
Exposição por Indexador

% Portfólio de CRI



Exposição por Prazo Remanescente

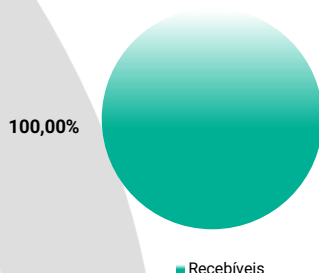
% Portfólio de CRI



Carteira de FII

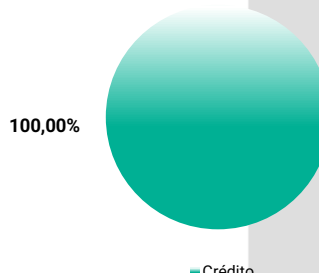
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Risco

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.



www.manaticm.com
ri@manaticm.com



Carteira de Ativos

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

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Valor	% PL	Indexador	Cupom
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	25.064.670	21,95%	CDI	4,00%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	20.135.335	17,63%	CDI	4,75%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	16.898.123	14,80%	IPCA	9,50%
CRI	CRI Bem Brasil	21I0605705	Alimentos	13.878.008	12,15%	IPCA	5,71%
CRI	CRI Vinci Shopping	21I0682465	Shopping	10.235.555	8,96%	IPCA	6,25%
CRI	CRI General Shopping	20G0800227	Shopping	6.650.412	5,82%	IPCA	5,25%
CRI	CRI Direcional II	21C0777936	Incorporação	1.984.964	1,74%	IPCA	6,80%
CRI	CRI MRV	19E0967202	Incorporação	1.514.673	1,33%	CDI	106,00%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	1.006.680	0,88%	CDI	2,97%
SUBTOTAL CRI				97.368.418	85,27%		

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL	Dividendo	DY ¹
FII	Kinea Rendimentos FII	KNCR11	Recebíveis	6.815.947	5,97%	1,15	14,33%
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Recebíveis	3.998.706	3,50%	1,19	15,18%
SUBTOTAL FII				10.814.653	9,47%		

CAIXA	-	-	-	9.400.197	8,23%		
PROVISÕES	-	-	-	(3.394.641)	-2,97%		

Patrimônio Líquido	114.188.627	100,00%
---------------------------	--------------------	----------------

Importante mencionar que, conforme regulamentação vigente, o fundo possui até 6 meses contados a partir do encerramento da oferta 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.

Adicionalmente, o portfólio ainda possui alocações táticas, com viés de curto prazo, que visam a remuneração mais eficiente dos recursos disponíveis para investimento. Conforme planejado, tais investimentos serão substituídos por operações originadas pelo time de gestão, as quais já estão em processo final de estruturação e apresentam remuneração mais aderente ao atual momento de mercado e taxas de juros. Contudo, em virtude da natureza estruturada das operações buscadas pelo time de gestão, é natural que haja um processo de amadurecimento e estruturação de cada transação para aporte dos recursos.

Detalhamento dos Ativos Investidos

Página 1/2

	CRI General Shopping
	CRI baseado nos recebíveis de contratos de compra e venda entre o FII General Shopping (GSFI11) e 4 SPEs, além do direito de aquisição acordado entre o FII e outras 4 SPEs. As garantias da operação são: (i) AF das frações ideais dos shopping (LTV de 50%) e (ii) CF dos recebíveis das 8 SPEs lastro da operação.
	CRI Bem Brasil
	CRI corporativo, baseado no risco operacional da Bem Brasil, empresa mineira líder no setor alimentício que atua na industrialização de produtos a base de tubérculos. A operação conta com (i) aval dos sócios, além de covenants financeiros. A operação possui rating brAA- pela S&P.
	CRI Vinci Shopping
	CRI lastreado na aquisição dos shoppings Boulevard Shopping, North Shopping Maracanau e da fração ideal de 21,95% do Pantanal Shopping pelo FII VISC11. As garantias da operação são: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, além de covenants financeiros.
	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 25% 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 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 Direcional
	CRI lastreado em créditos imobiliários elegíveis decorrentes de Contratos de Compra e Venda de 25 empreendimentos. As garantias da operação são: (i) AF de imóveis; (ii) Fundo de Reserva de R\$ 1,5 MM.
	CRI MRV
	O CRI se respalda no risco corporativo da MRV, uma das maiores empresas de incorporação e construção residencial do Brasil, com foco no segmento econômico. O CRI possui rating brAAA pela S&P.

Fonte: Manatí.



www.manaticm.com
ri@manaticm.com



Detalhamento dos Ativos Investidos

Página 2/2



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.



FII Kinea Rendimentos

Fundo de investimento imobiliário de gestão Kinea, focado em operações de CRI e remuneração pós-fixada. O KNCR11 encerrou o mês de julho de 2022 com aproximadamente R\$ 4,5 bilhões de patrimônio líquido divididos em 55 operações de CRI, R\$ 7,15 milhões de média diária de negociação em termos de liquidez e 125 mil cotistas.



FII Valora Rendimentos

Fundo de investimento imobiliário de gestão Valora, focado em operações de CRI e remuneração pós-fixada. O VGIR11 encerrou o mês de junho de 2022 com R\$ 731 milhões de patrimônio líquido, distribuídos em 41 operações de CRI. Seu passivo é composto por 36.023 cotistas e, em junho, apresentou um volume médio diário de negociação de R\$ 2,4 milhões.

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 constituem 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.

