



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

Relatório Mensal
Setembro de 2022

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\$ 115,22	Valor de Mercado (R\$ MM)	R\$ 120,05	Dividendo Setembro/22	R\$ 0,12
Cota Patrimonial	R\$ 9,78	Cota de Mercado	R\$ 10,20	Dividend Yield³ anualizado	15,39% a.a.
Volume Negociado (no mês, em R\$ MM)	R\$ 8,36	Giro Mensal⁴	6,92% das cotas emitidas	Quantidade de Cotistas	941

(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. (4) Giro mensal refere ao % de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.



Comentário do Gestor

O mês de setembro foi marcado pela continuidade do aperto monetário global, promovido pelos bancos centrais, e pelo acirramento da disputa eleitoral do lado doméstico.

Neste mês, o fundo atingiu sua velocidade de cruzeiro, em razão das alocações concluídas no mês de agosto. Conforme mencionado no relatório anterior, o **investimento em operações próprias é um grande diferencial para o fundo e para os cotistas**, trazendo de forma assertiva a **filosofia de gestão** da Manatí, **capacidade de originação** e de **estruturação**, além de **leitura de mercado**. Todas as operações estão funcionando conforme o esperado, em especial as transações com **proteção a deflação (inflação prefixada em alguns casos)**, estruturadas internamente. Com tal inovação, apesar da esperada grande volatilidade dos mercados de forma geral, o arcabouço econômico segue robusto para os próximos meses e o time de gestão segue confiante com o desempenho dos ativos e retorno projetado do fundo.

O **MANA11** encerrou o mês com **97,4% dos recursos investidos em ativos-alvo**, seguindo a Política de Investimento¹ definida no Regulamento do fundo. Nesse cenário, tivemos mais um resultado bastante positivo para o MANA11, conforme verificado pela distribuição de dividendo. Mesmo contabilizando os resultados de forma conservadora, ou seja, exclusivamente pelo regime de caixa, o fundo distribuiu **R\$ 0,12 por cota de dividendo**, o que representa um retorno de **131,69% do CDI equivalente** (líquido de impostos, conforme alíquota de renda de 15% sobre os rendimentos) e um **dividend yield atualizado de 15,39% a.a.**, em relação a cota de emissão. Novamente, vale destacar a (i) **rapidez** na alocação dos recursos captados no âmbito da primeira oferta de cotas; (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.

Sobre a liquidez, foi possível extrair uma **visão positiva da liquidez** no MANA11 no mercado secundário, tomando como amostra agora o período completo de um mês. Nesse período, foi observado um **volume negociado de R\$ 8,36 milhões**, o que representa um giro mensal de 6,92% das cotas emitidas. Do lado do passivo, atingimos a marca de **941 cotistas**, equivalente a um aumento de **+658%** em relação a quantidade evidenciada no fechamento de agosto. De todo modo, o time de gestão continua trabalhando em diferentes frentes para aumento gradual da liquidez e pulverização do passivo.

Com relação aos resultados quantitativos observados até o encerramento do mês de setembro, tivemos outro mês positivo. Desde o início das operações, o fundo encerrou com uma valorização de seu **patrimônio líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+5,81%**, e com **valor de mercado ajustado pelos dividendos de +6,30%**. Do lado dos **benchmarks**, o **IFIX**, Índice de Fundos Imobiliários da B3, encerrou com uma valorização **+6,98%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos), rendeu **+3,82%**.

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\$ 0,12** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 15,4% a.a.** sobre a cota de emissão



Em linha com o nosso **DNA**, encerramos o mês com **87,5% do patrimônio** alocado em **operações próprias**, originadas internamente, com **taxa média de CDI + 4,1% a.a.** e **IPCA + 8,7% 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**



Aumento significativo da **liquidez** no MANA11 no mercado secundário e **número de cotistas** do fundo

(1) Política de investimento contempla investimentos em ações imobiliárias, debêntures imobiliárias, FIP imobiliário, Cotas de SPE, FIA imobiliário, CEPAC, FII, CRI, FIDC imobiliário, LH, LCI, LIG, Outros títulos imobiliários e Imóveis, conforme limites de alocação descritos na página 13 do Regulamento.



Dividendo e Abertura do Resultado Apurado

No fechamento de setembro de 2022, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,12** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de outubro. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **15,39% a.a.**, considerando a cota de emissão de R\$ 10,00. 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\$ 224 mil de reserva como resultado acumulado**.

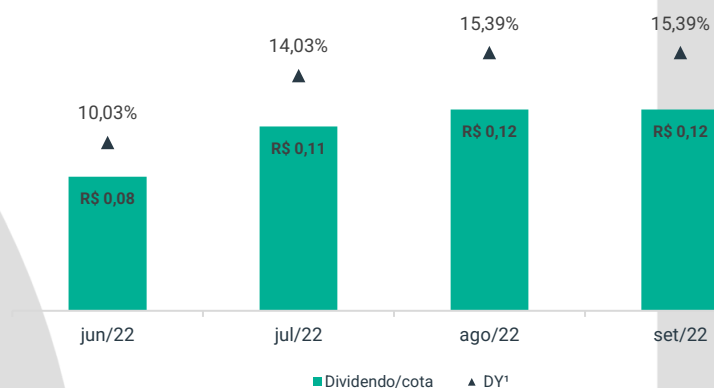
Valores em R\$	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	Início
RECEITAS	1.094.260	1.704.473	1.778.859	1.135.227	5.712.819
Receitas das operações de CRI	474.017	1.546.695	1.338.536	1.037.595	4.396.844
Receitas advindas de FII	102.503	96.715	191.288	66.021	456.527
Remuneração Operações Compromissadas	517.739	61.063	249.035	31.612	859.448
DESPESAS	-101.725	-113.890	-103.060	-108.812	-427.488
Despesas Operacionais	-101.725	-113.890	-103.060	-108.812	-427.488
RESULTADO OPERACIONAL	992.534	1.590.582	1.675.799	1.026.415	5.285.330
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	941.600	1.294.700	1.412.400	1.412.400	5.061.100
Quantidade de Cotas	11.770.000	11.770.000	11.770.000	11.770.000	11.770.000
Rendimento/cota	0,08	0,11	0,12	0,12	0,02
Reserva/Utilização de Lucro Acumulado	50.934	295.882	263.399	-385.985	224.230

Resultado Operacional, 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. Ainda, tivemos o resultado por regime de competência de **R\$ 165 mil adicionais** no mês de setembro 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\$ 0,12 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 15,39% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **131,7% CDI equivalente**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

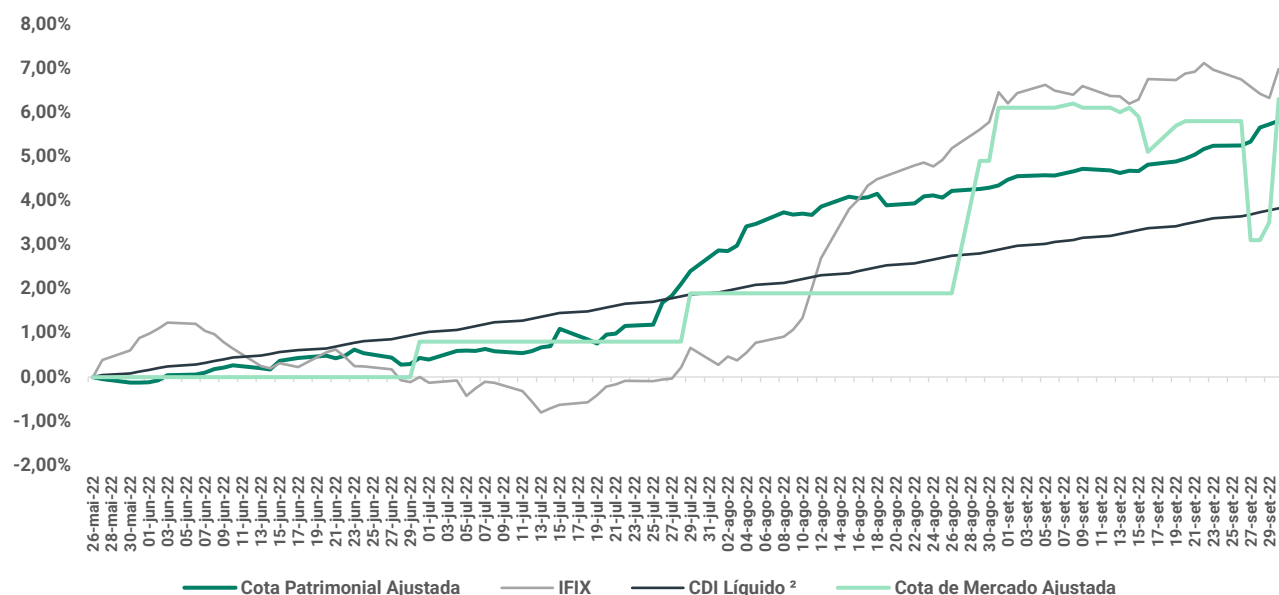
Importante ressaltar que a apuração do resultado segue o regime de caixa.



(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

Rentabilidade do Fundo

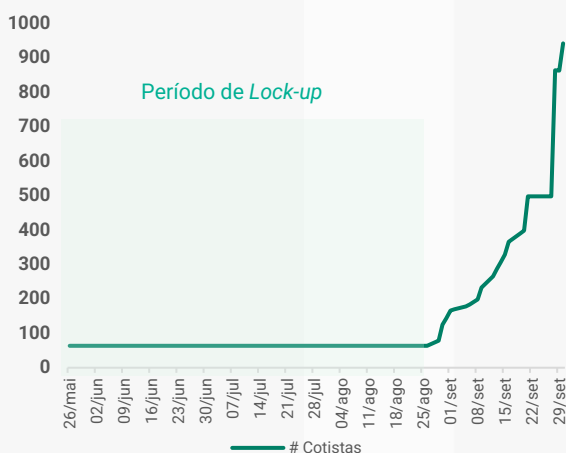
Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+5,81%**, enquanto a **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+6,30%**. Nesse mesmo período, a variação verificada para o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, foi de **+6,98%** e o carregio, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **3,82%**.



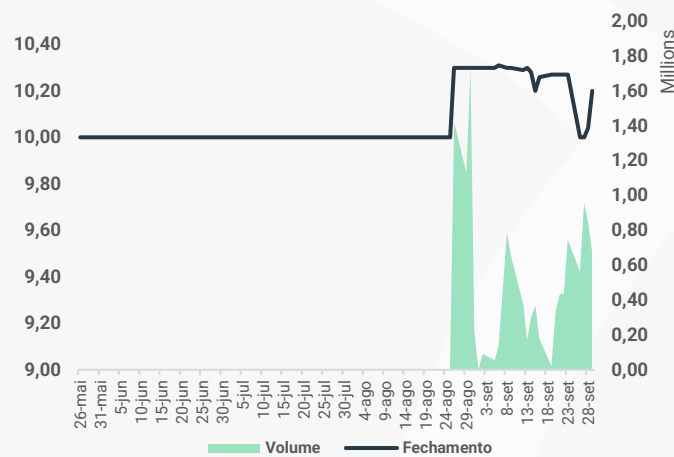
Mercado Secundário

Conforme mencionado anteriormente, em 30 de setembro de 2022 se deu início às negociações das cotas do **MANA11** no mercado secundário. Nessa linha, foi possível observar uma **valorização de +2,00%** da cota de mercado, considerando o fechamento de setembro (**R\$ 10,20**), a qual foi acompanhada pelo **volume negociado de R\$ 8,63 milhões no mês** e **6,92% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **941 cotistas**, o que representa um **aumento de +658%** aproximadamente em relação ao número de investidores verificado no encerramento do mês anterior.

Quantidade de Cotistas



Cota de Mercado (esq.) e Volume Negociado (dir.)

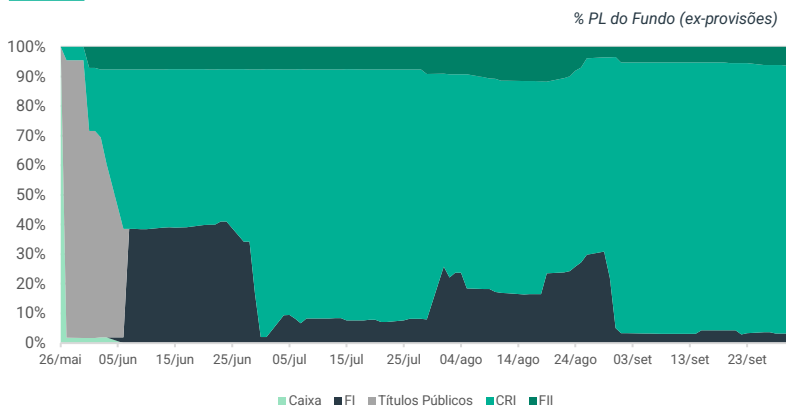


(1) Dividend Yield calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast

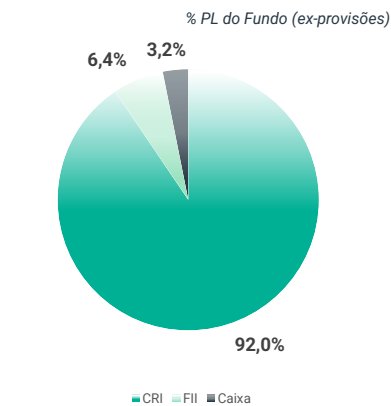
Alocação do Fundo

Conforme mencionado anteriormente, encerramos o mês de setembro com **97,4% dos recursos captados na primeira oferta 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. No mês, aproveitamos também a volatilidade dos mercado para geração de retorno excedente por meio do giro em fundos imobiliários. 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



Alocação por Classe de Ativo

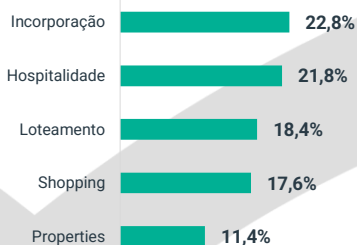


Carteira de CRI

92,7% do PL

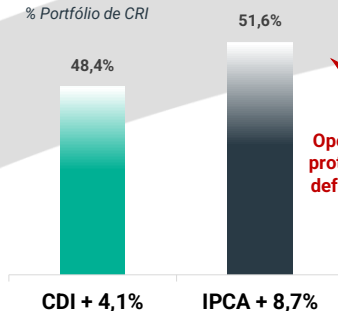
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



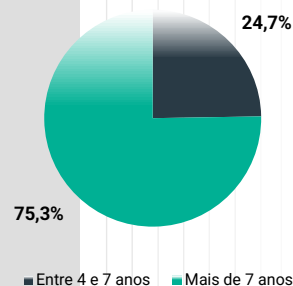
Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de CRI



Prazo Remanescente

% Portfólio de CRI

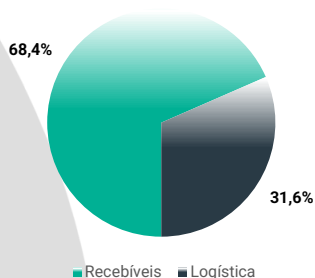


Carteira de FII

3,5% do PL

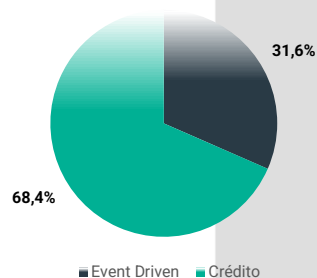
Exposição por Segmento

% 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 de investimentos presentes na carteira do fundo, com base no fechamento de setembro de 2022:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Originação	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	Própria	Carrego	25.099.705	21,78%	CDI	4,00%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Própria	Carrego	19.158.410	16,63%	CDI	4,75%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Própria	Carrego	20.280.740	17,60%	IPCA (0,5% a.m. nos primeiros 5 meses)	8,05%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Própria	Carrego	17.084.767	14,83%	IPCA (sem deflação)	9,50%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Própria	Carrego	13.160.003	11,42%	IPCA (maior entre IPCA e 0,5% a.m. nos primeiros 5 meses)	7,70%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	-	Carrego	7.066.201	6,13%	CDI	2,82%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Própria	Carrego	4.160.843	3,61%	IPCA (sem deflação)	12,00%
SUBTOTAL CRI						106.010.668	91,01%		
SUBTOTAL FII						7.396.260	6,42%		
CAIXA						3.678.918	3,19%		
PROVISÕES						(1.865.797)	(1,62%)		
Patrimônio Líquido						115.220.050	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.

Detalhamento dos Ativos Investidos



AMARANTE
HOSPITALIDADE

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 é 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.

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.

