



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

Relatório Mensal
Novembro 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 Cotas¹	13.221.617	Ofertas Concluídas	1	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% sobre PL (all-in)	Taxa de Performance²	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 ³

Resumo do Mês

Patrimônio Líquido (R\$ MM)	R\$ 178,77	Valor de Mercado (R\$ MM)	R\$ 183,60	Dividendo Novembro/22	R\$ 0,11
Cota Patrimonial	R\$ 9,83	Cota de Mercado	R\$ 10,10	Dividend Yield⁴ anualizado	14,03% a.a.
Volume Negociado (no mês, em R\$ MM)	R\$ 3,86	Giro Mensal⁴	2,62% das cotas emitidas	Quantidade de Cotistas	2.124

(1) Quantidade de cotas equivalente à soma das cotas emitidas na 1ª oferta de cotas e recibos do direito de preferência já integralizados no âmbito da 2ª oferta de cotas em andamento, conforme ICVM 476. (2) 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. (3) 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%. (4) *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 novembro foi marcado pela intensificação da preocupação dos agentes domésticos em relação a política fiscal do novo governo. Mesmo com a melhora do cenário internacional, no que diz respeito às observações de inflação e perspectiva da política monetária dos próximos períodos, o saldo para os ativos locais foi negativo, com a manutenção do movimento de reprecificação generalizada em curso, fruto da forte abertura das taxas de juros.

Entretanto, o *mindset* indicado no relatório passado se mantém: são em **momentos de grande volatilidade que se criam oportunidades de investimento únicas**, com relações risco x retorno irreplicáveis. Seguindo a tese de investimento do **MANA11** e os pilares de atuação, a equipe de gestão tem se mantido vigilante aos preços no mercado secundário para todas as classes de ativos, especialmente no mercado de fundos imobiliários e no mercado acionário. Com a forte desvalorização do IFIX em novembro, a discrepância entre o preço dos ativos e os fundamentos do mercado imobiliário ficaram ainda mais evidentes, com oportunidades de investimento interessantes em termos de *dividend yield*, diversificação e potencial de ganho de capital no médio prazo.

Com relação a carteira do fundo, a estratégia idealizada na concepção do **MANA11** tem se mostrado assertiva. A **capacidade de originação** de oportunidades, a **leitura de mercado** e a **expertise de estruturação** da **Manatí** garantiram mais uma vez um **retorno acima da média do mercado de FIIs**. Enquanto a grande maioria das operações de mercado apresentaram carregamento negativo em relação a taxa básica de juros, os investimentos indexados à inflação do MANA11 trouxeram rentabilidade diferenciada aos cotistas, inclusive com +0,50% de inflação prefixada nos primeiros meses em alguns casos. Com a inflação retornando ao patamar positivo, o **time de gestão permanece confiante com o desempenho dos ativos** e retorno projetado do fundo.

Dessa forma, apesar dos fundos imobiliários terem vivenciado um mês bastante desafiador, o **MANA11** seguiu conforme o planejado. Com a carteira em grande parte composta por ativos originados e estruturados internamente com bom risco de crédito, grande alocação em papéis pós-fixados e a carteira remanescente com defesa perante a deflação, o fundo atingiu **+8,67% 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) **rendeu +5,63%**. Ainda, no mês houve a distribuição de R\$ 0,11 por cota em termos de rendimento, o que representa um **dividend yield anualizado de 14,03% a.a.**, quando calculado sobre a cota de emissão de R\$ 10,00.

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



Geração de retorno excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+8,67%** vs. **+5,63%** CDI Equivalente e apenas **+2,56%** do IFIX desde o início do fundo



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 + 8,4% 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**

(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 novembro 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 dezembro. 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, para os cotistas que exerceram tal direito no âmbito da 2ª oferta de cotas em andamento (ICVM 476), o dividendo distribuído também foi de **R\$ 0,11 por recibo do direito de preferência**, agora que foi superada a distribuição pró-rata e houve o investimento durante o mês completo. Ainda, tivemos o resultado por regime de competência superior a **R\$ 500 mil adicionais** nos meses de setembro a novembro referente ao IPCA de duas operações da carteira (CRI Pátio Roraima e CRI Lajes São Paulo), operações estas que estão computando IPCA positivo fruto da **estrutura inovadora desenvolvida pelo time de gestão**.

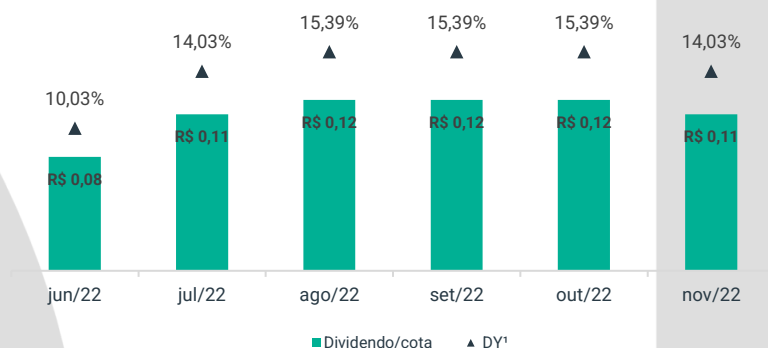
Valores em R\$	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
RECEITAS	1.094.260	1.704.473	1.778.859	1.135.227	1.382.284	1.579.928
Receitas das operações de CRI	474.017	1.546.695	1.338.536	1.037.595	1.093.005	1.286.560
Receitas advindas de FII e Ações	102.503	96.715	191.288	66.021	247.560	151.297
Remuneração Operações Compromissadas	517.739	61.063	249.035	31.612	41.719	142.071
DESPESAS	-101.725	-113.890	-103.060	-108.812	-100.044	-98.266
Despesas Operacionais	-101.725	-113.890	-103.060	-108.812	-100.044	-98.266
RESULTADO OPERACIONAL	992.534	1.590.582	1.675.799	1.026.415	1.282.241	1.481.661

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS						
MANA11	941.600	1.294.700	1.412.400	1.412.400	1.412.400	1.294.700
Quantidade de Cotas	11.770.000	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	0,12	0,11
Recibo do Direito de Preferência					14.516	159.678
Quantidade de Recibos					1.451.617	1.451.617
Rendimento/recibo					0,01	0,11
Recibo de Sobras e Montante Adicional						247.841
Quantidade de Recibos						4.956.816
Rendimento/recibo						0,05

Resultado Operacional, Dividendo e Dividend Yield a.a. (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.

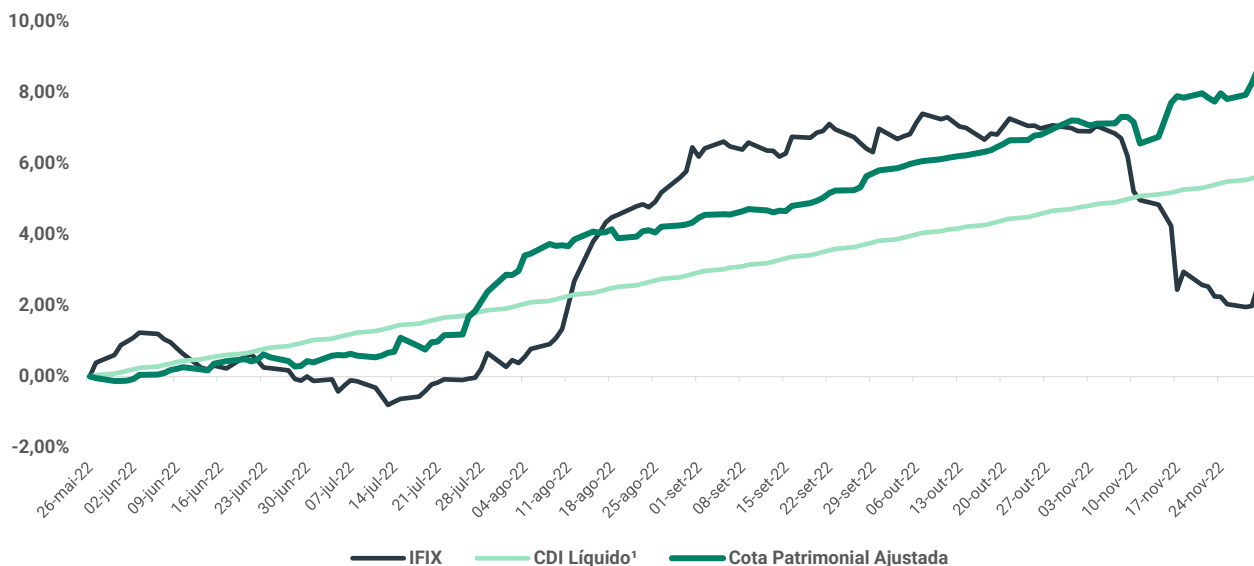
Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 14,03% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **126,8% CDI equivalente**, ou seja, líquido de imposto 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, Daycoval e Broadcast

Rentabilidade do Fundo

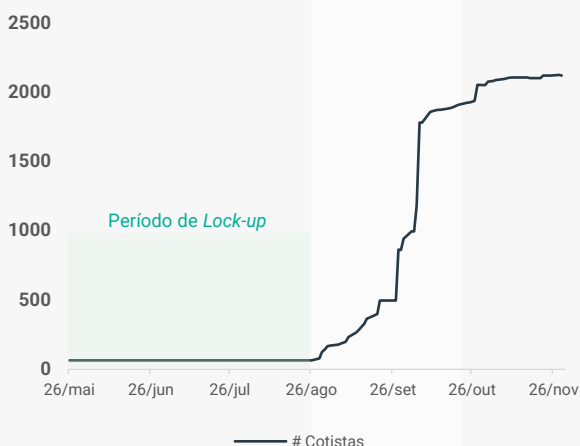
Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+8,67%**, enquanto a **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+7,60%**. Nesse mesmo período, com a forte desvalorização mensal do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, de -4,15% verificada no mês de novembro, a variação acumulada para tal índice atingiu **+2,56%**, ao passo que o carregio, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **5,63%**.



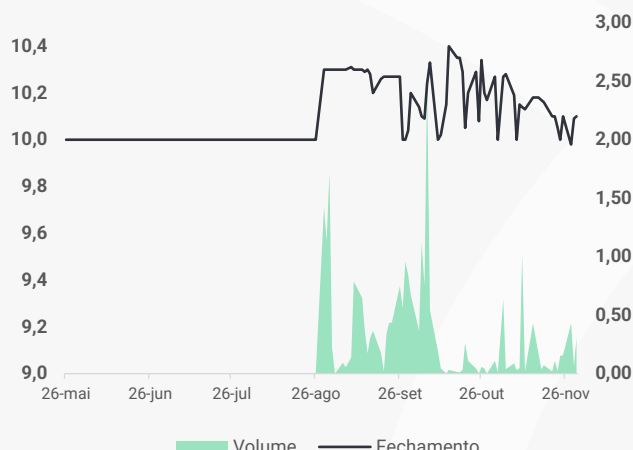
Mercado Secundário

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 +1,00%** da cota de mercado, considerando o fechamento de novembro (**R\$ 10,10**), a qual foi acompanhada pelo **volume negociado de R\$ 3,86 milhões no mês** e **2,62% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **2124 cotistas**, o que representa 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 (em R\$ | esq.) e Volume Negociado (em R\$ | dir.)

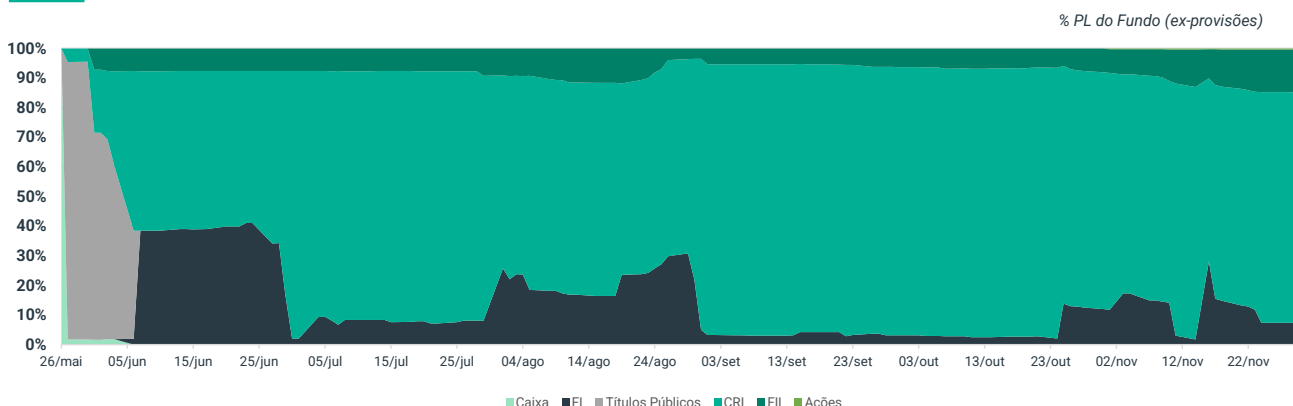


(1) Dividend Yield calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast

Alocação do Fundo

No mês, tivemos um aumento marginal do caixa do fundo, proveniente da integralização dos recursos captados no âmbito do direito de preferência referente a 2ª emissão de cotas do MANA11, ainda em andamento, seguindo o rito da ICVM 476. Mantivemos ainda o fundo focado em operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários, especialmente em **investimentos estratégicos** advindos de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. No mês, aproveitamos também a volatilidade dos mercado para aumentar o posicionamento em fundos imobiliários, além da 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

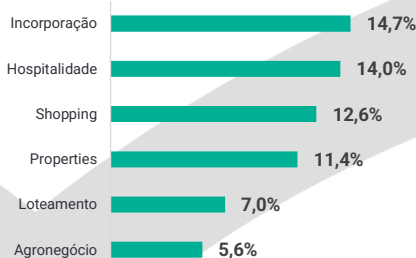


Carteira de CRI

65,3% do PL

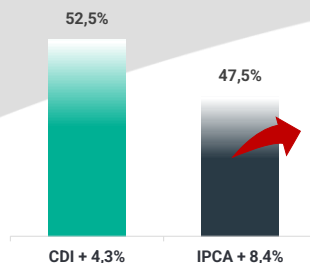
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



Indexador e Taxa Média (a.a.)

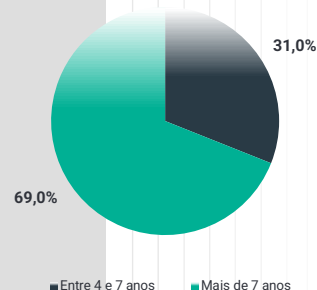
% Portfólio de CRI



Operações 100% protegidas contra deflação do IPCA

Prazo Remanescente

% Portfólio de CRI

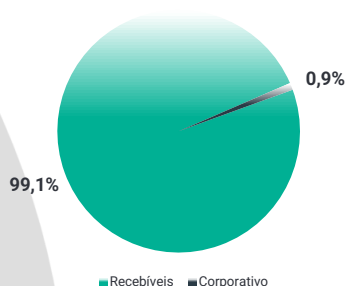


Carteira de FII

14,7% do PL

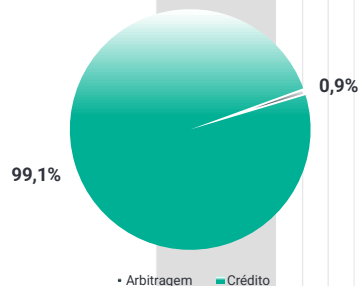
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Risco

% Portfólio de FII



Fonte: Manati.



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 novembro de 2022:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Originação	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	Própria	Carrego	25.083.059	14,0%	CDI	4,00%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Própria	Carrego	19.131.917	10,7%	CDI	4,75%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Própria	Carrego	22.471.577	12,6%	IPCA (0,5% a.m. nos primeiros 6 meses)	8,05%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Própria	Carrego	8.414.407	4,7%	IPCA (sem deflação)	9,50%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	-	Tático	10.008.034	5,6%	CDI	5,00%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Própria	Carrego	20.403.833	11,4%	IPCA (maior entre IPCA e 0,5% a.m. nos primeiros 6 meses)	7,70%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	-	Carrego	7.059.075	3,9%	CDI	2,82%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Própria	Carrego	4.082.324	2,3%	IPCA (sem deflação)	12,00%
SUBTOTAL CRI						116.654.227	65,2%		

SUBTOTAL FII 26.190.594 14,6%

SUBTOTAL AÇÕES 632.223 0,3%

CAIXA 37.641.137 21,0%

PROVISÕES -1.718.125 -0,9%

Patrimônio Líquido 178.767.833 100,00%

Importante mencionar que, conforme regulamentação vigente, o prazo de até 6 meses 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 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.



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.

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.



MANATÍ