



MANATÍ HEDGE FUND FII

---

**MANA11**

RELATÓRIO MENSAL

**ABRIL | 2023**

## 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

|                                        |                     |                              |                                                     |                                        |                                                |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Código de Negociação</b>            | <b>MANA11</b>       | <b>CNPJ</b>                  | 42.888.583/0001-89                                  | <b>Início do fundo<sup>1</sup></b>     | 26 de maio de 2022                             |
| <b>Quantidade de Cotas<sup>2</sup></b> | 19.592.872          | <b>Ofertas Concluídas</b>    | 2                                                   | <b>Gestor</b>                          | <b>Manatí Capital Management</b>               |
| <b>Administrador</b>                   | Banco Daycoval S.A. | <b>Taxa de Administração</b> | 1,00% sobre PL (all-in)                             | <b>Taxa de Performance<sup>3</sup></b> | 20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5               |
| <b>Prazo do Fundo</b>                  | Indeterminado       | <b>Classificação Anbima</b>  | FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários | <b>Tributação</b>                      | Tratamento tributário para fundos <sup>4</sup> |

(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\$ 189,95

Valor de  
Mercado  
(R\$ MM)

R\$ 195,93

Dividendo  
Março/23

R\$ 0,11

Cota  
Patrimonial

R\$ 9,69

Cota de  
Mercado

R\$ 10,00

Dividend  
Yield<sup>1</sup>  
anualizado

14,03% a.a.

Volume  
Negociado  
(no mês, em R\$ MM)

R\$ 3,15

Giro  
Mensal<sup>2</sup>1,70%  
das cotas  
emitidasQuantidade  
de Cotistas

2.396

(1) Dividend yield mensal e anualizado, calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) Giro mensal refere ao % de cotas negociadas 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.

MANATICM.COM

✉ [ri@manaticm.com](mailto:ri@manaticm.com)

## HIGHLIGHTS DO MÊS



**Geração de retorno** excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+14,48%** vs. +10,43% do CDI Equivalente e **+2,24 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

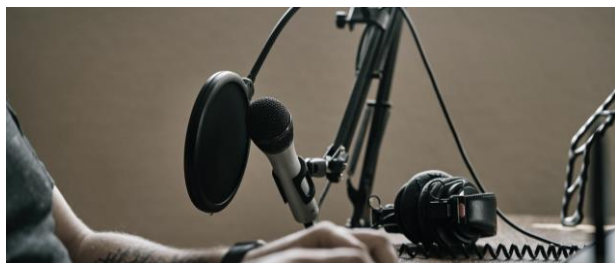


Em linha com o nosso **DNA**, encerramos o mês com maioria do patrimônio investido em **operações próprias**, originadas internamente, com **taxa média** de **CDI + 4,1% a.a.** e **IPCA + 8,5% a.a.**



Geração de **resultado extraordinário diversificado**, com **operações táticas de renda fixa** e **ganho de capital de ações**, conforme mandato híbrido de *hedge fund* imobiliário

## COMENTÁRIO DO GESTOR



Embora o mês de abril tenha sido marcado pelo aumento dos riscos sistêmicos globais, **no Brasil os ativos de risco apresentaram retorno positivo** em sua maioria.

Em nossa opinião, essa **discrepância** entre os mercados local e global ocorreu especialmente por conta do **lado político**. Há algum tempo, tem-se observado um **prêmio de risco elevado nas curvas e precificação dos ativos domésticos**, fruto da angústia quanto ao direcionamento macroeconômico a ser imprimido pelo atual governo. Ataques diretos e contestações midiáticas recorrentes a dispositivos desenvolvidos ao longo dos últimos anos visando a responsabilidade fiscal, com um toque adicional advindo da memória recente da situação dramática vivenciada em meados da década anterior e potencial egoísmo do executivo levando a agendas cada vez mais ideológicas inevitavelmente faziam com que investidores temessem o pior.

No entanto, sem entrar no mérito da real qualidade e exequibilidade do novo **arcabouço fiscal**, fato é que **grande parte dos prêmios de risco foram dissipados** à medida que houve maior **detalhamento da proposta a sociedade**. Certamente não é o plano ideal e trabalhar com a convergência do endividamento soberano em maior parte fundamentado pelo crescimento da arrecadação é questionável, mas o fechamento da curva de juros e performance dos demais ativos de risco traz uma sinalização digna de nota. Nesse ambiente, observou-se uma valorização do real frente ao dólar, atingindo patamar inferior a R\$ 5,00, e retorno do IMA-B 5+ de 3,0% no mês, reflexo do fechamento robusto das taxas dos títulos públicos indexados à inflação de longa duração. Ponto

Importante também tem sido o **contrapeso exercido pelo Congresso** (classificado como “falta de articulação política”) na **reavaliação de temas controversos propostos pelo governo**, o que deve **mitigar riscos de retrocesso** relevante em relação aos avanços econômicos conquistados recentemente.

Em se tratando de avanços econômicos, a **independência do Banco Central** segue a todo vapor, com atuação à prova de críticas generalizadas até o momento. Embora haja grande expectativa para início do ciclo de corte da taxa de juros, ainda nos deparamos com **desancoragem importante das expectativas de inflação**, mensurada através da inflação implícita, para o horizonte relevante examinado pela autarquia monetária. A leitura mais recente do IPCA, com surpresas negativas quanto aos preços de serviços, indica **resistência** em relação ao processo de **desinflação** em curso e sua velocidade mantém aberta as possibilidades e discussões para o primeiro corte da Selic e sua taxa terminal após o término do respectivo ciclo.

Em nossa visão, estes fundamentos remetem a uma **oratória ainda áspera e dura**, conforme mencionamos em nosso relatório anterior. Ademais, importante mencionar (i) o **movimento de desvalorização de algumas commodities** visualizado no mês, que pode trazer **viés de melhora para as leituras de inflação** no curto prazo e (ii) a **sensibilidade às definições e exequibilidade do novo arcabouço fiscal** por parte do Banco Central para ancoragem das expectativas macroeconômicas do país e redução da taxa de juros neutro. Por fim, um risco conjuntural para a análise supracitada e manutenção da dinâmica monetária é a nomeação de novos diretores para o Banco Central, além do término do mandato do atual presidente da autarquia no ano que vem e indicação para o posto por parte do governo em exercício. Continuaremos atentos aos próximos capítulos.

Novamente, embora a situação macroeconômica local e global permaneça repleto de riscos importantes, constatamos mais uma vez que o **MANA11 segue conforme o planejado**. Assim, continuamos confiantes

com o desempenho dos ativos investidos, atentos às arbitragens e vigilantes em relação às oportunidades de investimento disponíveis no mercado. Inclusive, em razão do **atual posicionamento, agilidade** na tomada de decisão e **leitura de mercado**, capturamos **resultado excedente na carteira de CRIs** através do pagamento extraordinário de uma das operações investidas, realizamos também **ganho de capital** parcial em nosso **livro de ações** e vislumbramos uma recuperação significativa dos preços dos fundos imobiliários investidos. Com a expectativa de fechamento das curvas de juros, estamos confiantes na geração de ganho de capital também no livro de renda fixa. Isto mostra a **assertividade da diversificação do portfólio e complementariedade das competências do time de gestão**.

Em nossa visão, a alta volatilidade deve permanecer e será acompanhada rigorosamente pela disponibilidade de oportunidades de investimento únicas, com relações risco x retorno irreplicáveis. Neste cenário, um **processo de investimento robusto** combinado a **capacidade analítica** para análise de crédito e **leitura de mercado** da Manatí mantém o **MANA11 muito bem-posicionado** para captura de retorno excedente por meio da volatilidade de curto prazo. Em tempo, importante mencionar que **todos os ativos investidos seguem adimplentes** e o time de gestão continuará atuando de forma parcimoniosa no investimento dos recursos.

Em se tratando da **performance do MANA11, novamente tivemos um ótimo mês**, com apreciação de nossa cota patrimonial além do dividendo distribuído, mantendo **alpha versus os nossos benchmarks**. Em nossa opinião, a **capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e a expertise de estruturação da Manatí** são os pilares responsáveis pela geração de retornos acima da média para os nossos investidores. Inclusive, as **alocações recentes de caráter tático**, em papeis mais *high-grade*, focados no *trade* do atual patamar de taxa de juros real **se mostrou positivo**, já gerando resultados adicionais para os cotistas.

Em suma, com a carteira em grande parte composta por ativos originados e estruturados internamente com bom risco de crédito e ganhos de capital proveniente de trading de alocações táticas ou oportunísticas, o **fundo atingiu +14,48% de performance acumulada**, de acordo com o patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos. Nesse mesmo período, o **IFIX**, Índice de Fundos Imobiliários da B3, apresentou recuperação importante, retornando ao território positivo com **valorização acumulada de +2,24%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +10,43%**. 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**

## RESULTADO OPERACIONAL E BREAKDOWN

No fechamento de abril de 2023, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de maio. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **14,03% a.a.**, considerando a cota de emissão de R\$ 10,00. Como verificado a seguir, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, tanto pelo lado do carregamento como também com ganhos de capital, seguido pelo investimento em FIIs. Adicionalmente, tivemos a realização de ganho de capital na posição de ações com a venda de MULT3, além do recebimento extraordinário referente ao sucesso do *trade* tático do CRI MRV. Para maiores detalhes, segue a abertura do resultado apurado:

| Valores em R\$                | out/22           | nov/22           | dez/22           | jan/23           | fev/23           | mar/23           | abr/23           |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>RECEITAS</b>               | <b>1.556.321</b> | <b>1.770.429</b> | <b>2.201.939</b> | <b>2.365.348</b> | <b>2.154.547</b> | <b>2.372.943</b> | <b>2.703.608</b> |
| Receitas das operações de CRI | 1.254.157        | 1.480.338        | 1.828.317        | 1.971.281        | 1.789.476        | 2.015.724        | 2.295.294        |
| Receitas advindas de FIIs     | 260.444          | 143.686          | 293.388          | 319.709          | 311.201          | 290.029          | 321.259          |
| Receitas do livro de Ações    | -                | 4.333            | 4.657            | 7.018            | -                | -                | 19.752           |
| Remuneração do Caixa          | 41.719           | 142.071          | 75.576           | 67.340           | 53.869           | 67.190           | 67.303           |
| <b>DESPESAS</b>               | <b>(102.814)</b> | <b>(132.457)</b> | <b>(169.082)</b> | <b>(165.378)</b> | <b>(135.186)</b> | <b>(181.828)</b> | <b>(144.137)</b> |
| Despesas Operacionais         | (102.814)        | (132.457)        | (169.082)        | (165.378)        | (135.186)        | (181.828)        | (144.137)        |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL</b>  | <b>1.453.506</b> | <b>1.637.972</b> | <b>2.032.856</b> | <b>2.199.970</b> | <b>2.019.361</b> | <b>2.191.592</b> | <b>2.559.471</b> |

### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

#### MANA11

|                     |             |             |             |             |             |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Quantidade de Cotas | 11.770.000  | 13.221.617  | 18.178.433  | 19.592.872  | 19.592.872  | 19.592.872  | 19.592.872  |
| Rendimento/cota     | <b>0,12</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> |

Fonte: Manatí.

**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.

**MANATICM.COM**

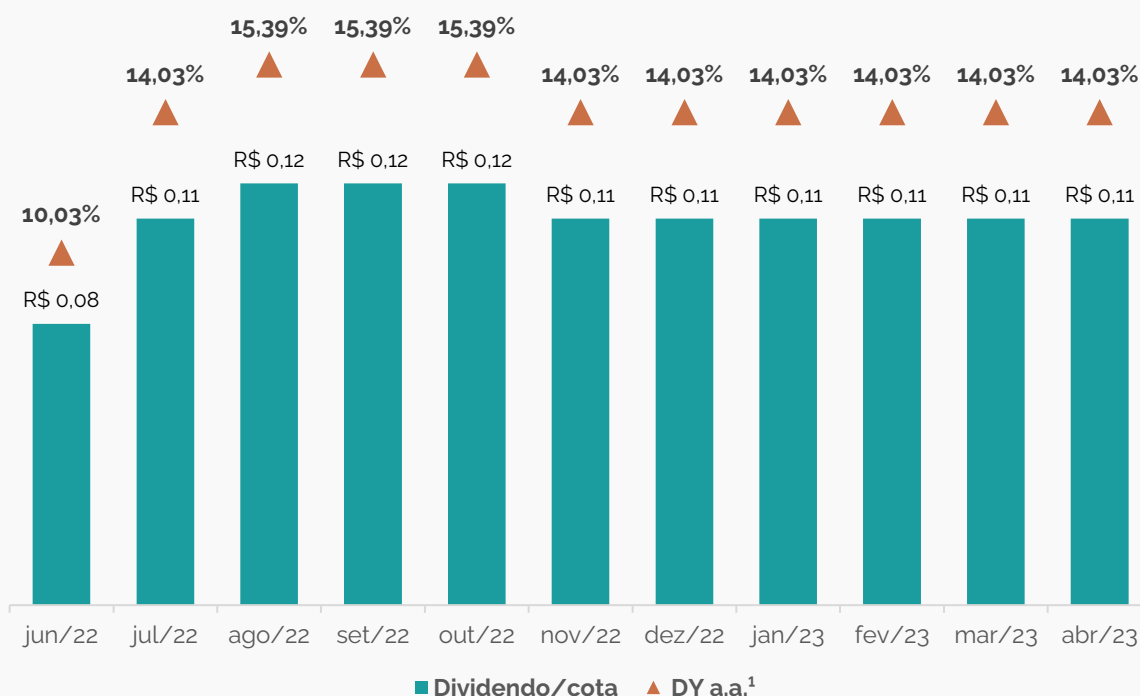
✉ [ri@manaticm.com](mailto:ri@manaticm.com)

## DIVIDENDO E DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

Conforme mencionado anteriormente, a principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs, a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez e o ganho de capital referente ao livro de ações. 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 e que tem agregado valor ao portfólio até o momento atual.**

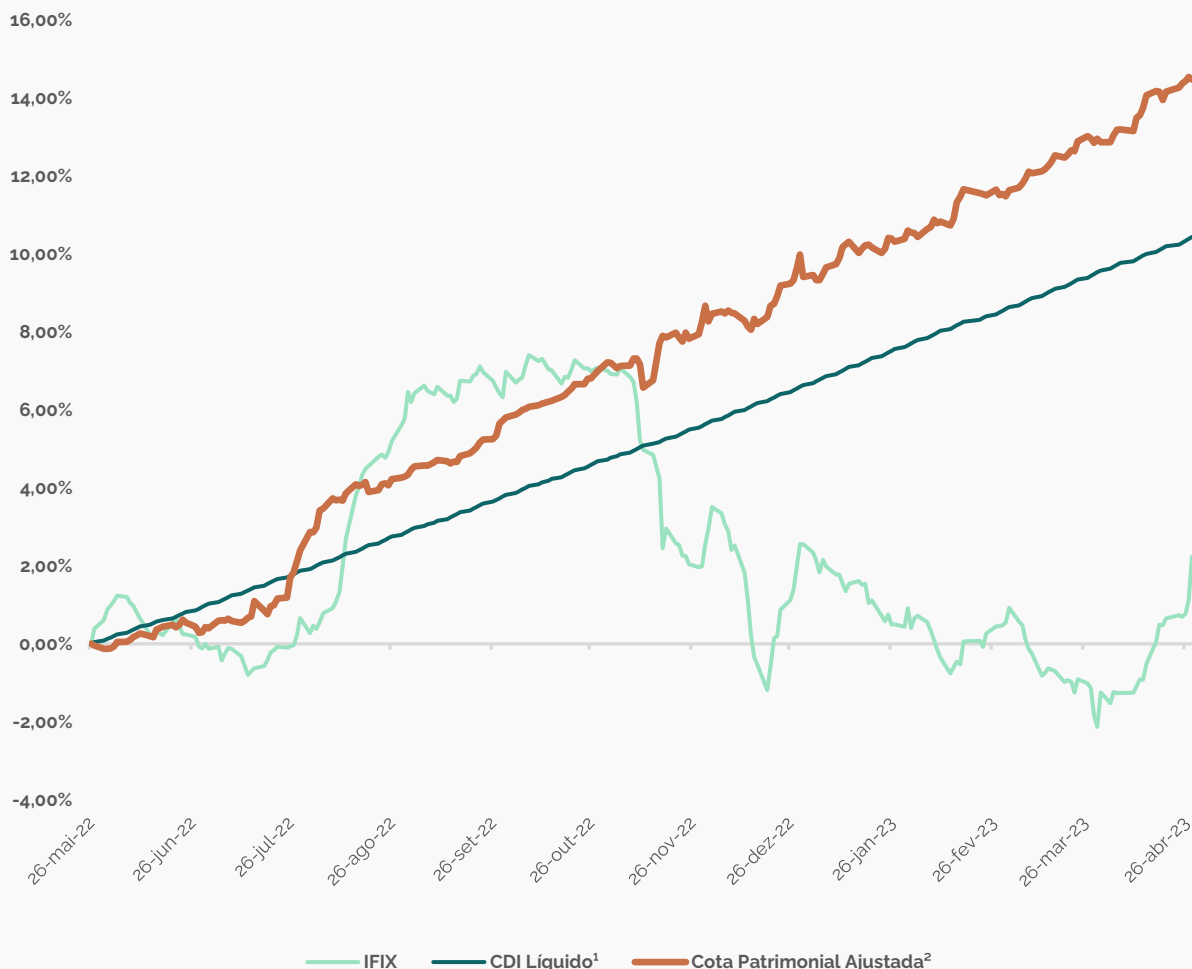
Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 14,03% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **141,0% CDI equivalente<sup>2</sup>**, ou seja, líquido 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 **+14,48%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+12,10%**. Nesse mesmo período, devido a grande volatilidade de mercado, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, **apresentou uma valorização mais comedida, de 2,24%** e o carregio, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+10,43%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **647,16% do IFIX** e de **138,78% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

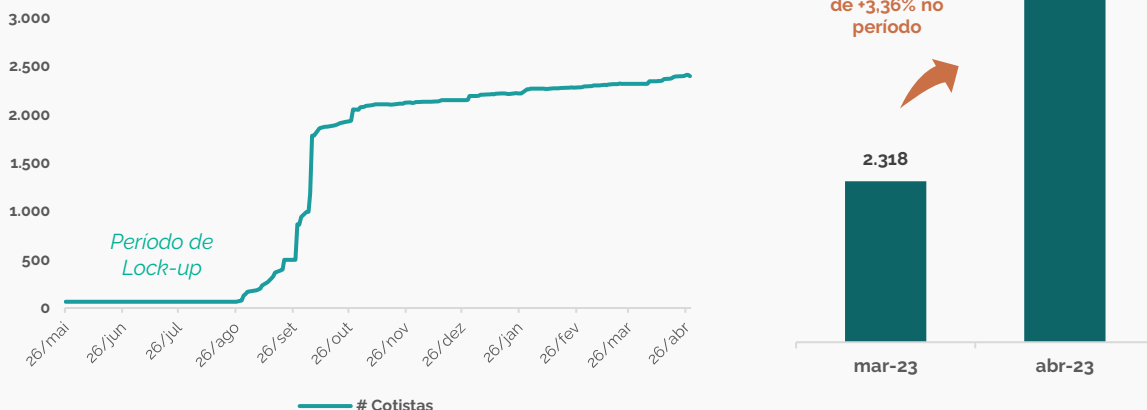


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

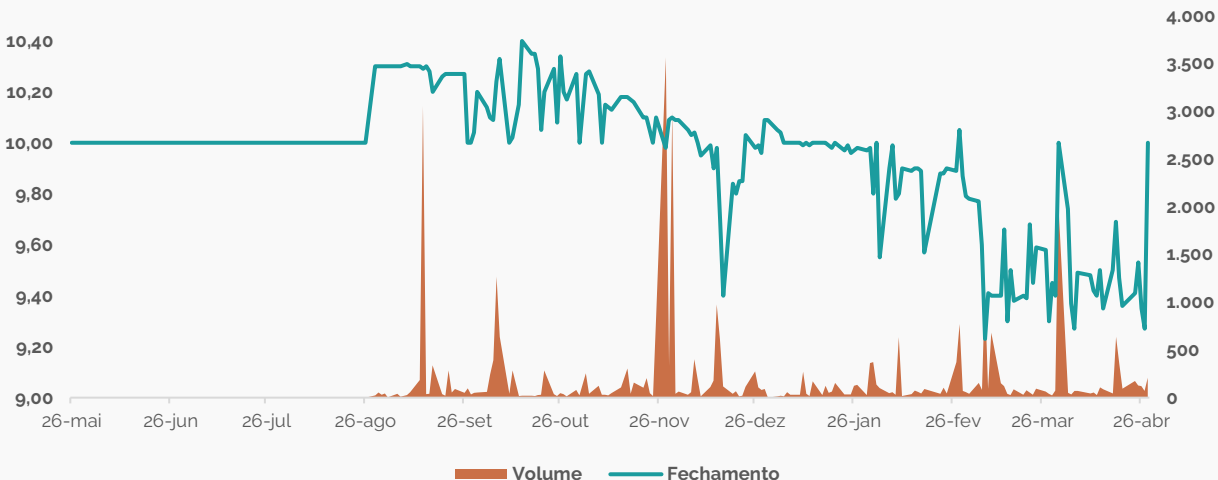
## MERCADO SECUNDÁRIO

Conforme mencionado anteriormente, em 30 de setembro de 2022 se deu início às negociações das cotas do **MANA11** no mercado secundário. No fechamento de abril, a cota de mercado encerrou em **R\$ 10,00**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 3,16 milhões no mês** e **1,70% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **2.396 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.)

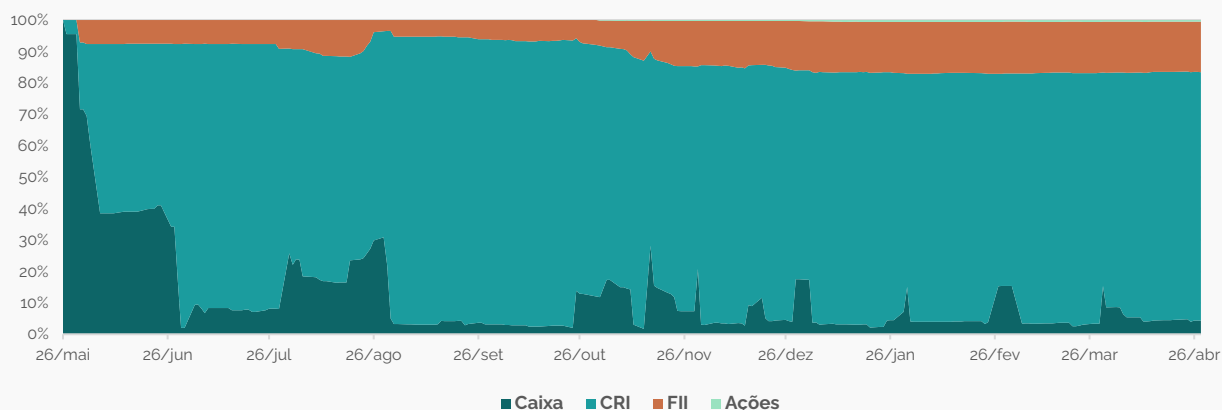


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

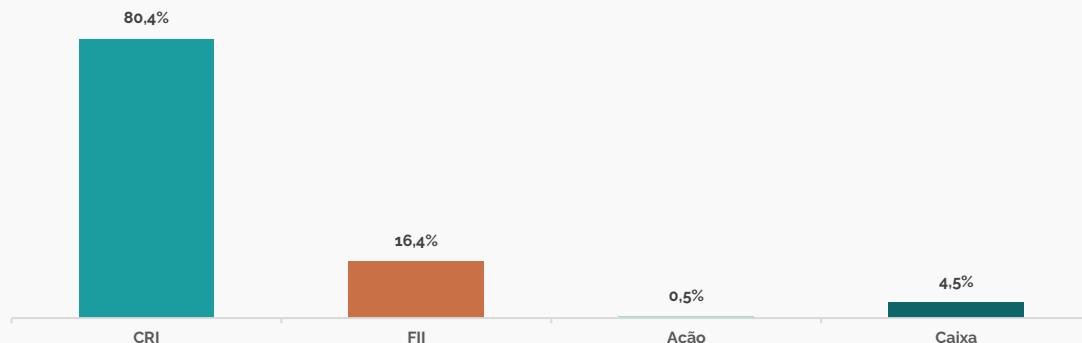
## ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de março com **97,33% 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. Ainda, com base em nossa leitura de mercado, aproveitamos para aumentar a posição de CRIs táticos na carteira, buscando capturar ganhos com o movimento de fechamento da curva de juros reais, efetivado com sucesso, em ativos com maior liquidez no mercado secundário. Além disso, reduzimos marginalmente a nossa posição de ações, já realizando ganhos de capital, trazendo bons frutos aos investidores e compondo o resultado final do mês. 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)



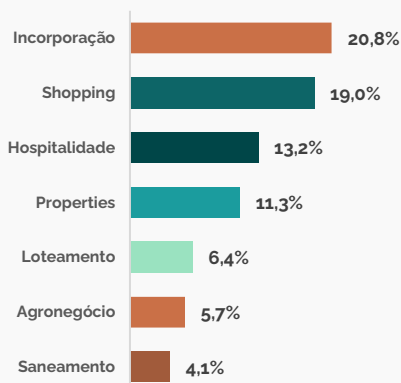
### ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO % PL do Fundo (ex-provisões)



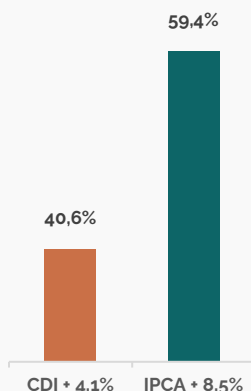
Fonte: Manatí.

**CARTEIRA DE CRI 80,4% do PL**
**Exposição por Setor**

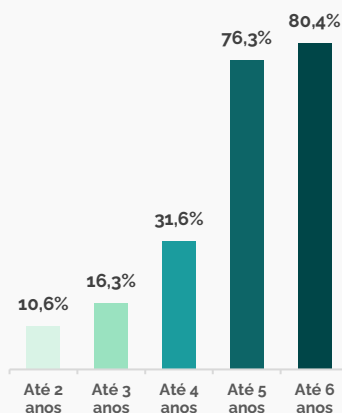
% Portfólio de CRI


**Indexador e Taxa Média (a.a.)**

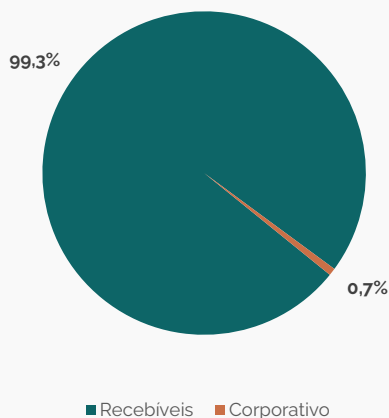
% Portfólio de CRI


**Duration Remanescente**

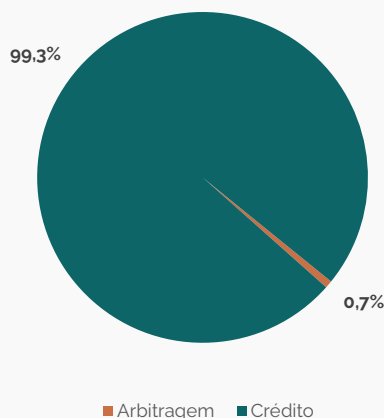
% Portfólio de CRI - Cumulativo


**CARTEIRA DE FII 16,4% 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 abril de 2023:

| Tipo                | Emissor                | Código IF  | Segmento      | Originação | Estratégia | Valor              | % PL         | Indexador | Cupom a.a. |
|---------------------|------------------------|------------|---------------|------------|------------|--------------------|--------------|-----------|------------|
| CRI                 | CRI Amarante           | 22C1013173 | Hospitalidade | Própria    | Carrego    | 25.066.425         | 13,2%        | CDI       | 4,00%      |
| CRI                 | CRI Pátio Roraima      | 22H1579450 | Shopping      | Própria    | Carrego    | 22.931.674         | 12,1%        | IPCA      | 8,05%      |
| CRI                 | CRI Lajes São Paulo    | 22H1630624 | Properties    | Própria    | Carrego    | 21.426.924         | 11,3%        | IPCA      | 7,70%      |
| CRI                 | CRI Via Sul            | 22E1313665 | Incorporação  | Própria    | Carrego    | 13.131.404         | 6,9%         | CDI       | 4,75%      |
| CRI                 | CRI Cury               | 22I0020348 | Incorporação  | -          | Tático     | 13.188.469         | 6,9%         | IPCA      | 7,80%      |
| CRI                 | CRI Casa Shopping      | 22L1125928 | Shopping      | -          | Tático     | 13.101.361         | 6,9%         | IPCA      | 9,35%      |
| CRI                 | CRI Cotribá            | 22K1360944 | Agronegócio   | -          | Tático     | 10.756.060         | 5,7%         | CDI       | 5,00%      |
| CRI                 | CRI Vic Engenharia     | 22F1135958 | Loteamento    | Própria    | Carrego    | 8.104.059          | 4,3%         | IPCA      | 9,50%      |
| CRI                 | CRI Bild               | 22B0309134 | Incorporação  | -          | Carrego    | 7.041.654          | 3,7%         | CDI       | 2,82%      |
| CRI                 | CRI Sanema             | 22G0701494 | Saneamento    | -          | Carrego    | 7.805.504          | 4,1%         | IPCA      | 8,85%      |
| CRI                 | CRI MRV                | 22E1095384 | Incorporação  | -          | Tático     | 6.055.300          | 3,2%         | IPCA      | 7,58%      |
| CRI                 | CRI Vic Engenharia Sub | 22F1162246 | Loteamento    | Própria    | Carrego    | 4.115.590          | 2,2%         | IPCA      | 12,00%     |
| <b>SUBTOTAL CRI</b> |                        |            |               |            |            | <b>152.724.426</b> | <b>80,4%</b> |           |            |

| Tipo                | Ativo                            | Ticker | Segmento   | Estratégia | Valor             | % PL         |
|---------------------|----------------------------------|--------|------------|------------|-------------------|--------------|
| FII                 | Kinea Securities FII             | KNSC11 | Recebíveis | Crédito    | 4.228.622         | 2,2%         |
| FII                 | Kinea Rendimentos FII            | KNCR11 | Recebíveis | Crédito    | 3.337.761         | 1,8%         |
| FII                 | Valora Rendimentos FII           | VGIR11 | Recebíveis | Crédito    | 3.148.566         | 1,7%         |
| FII                 | Mauá Recebíveis Imobiliários FII | MCCI11 | Recebíveis | Crédito    | 3.176.195         | 1,7%         |
| FII                 | Capitânia Securities FII         | CPTS11 | Recebíveis | Crédito    | 2.866.667         | 1,5%         |
| Outros              |                                  |        |            |            | 14.441.658        | 7,6%         |
| <b>SUBTOTAL FII</b> |                                  |        |            |            | <b>31.199.470</b> | <b>16,4%</b> |

| Tipo                  | Ativo          | Ticker | Segmento        | Valor          | % PL        |
|-----------------------|----------------|--------|-----------------|----------------|-------------|
| Ação                  | Aliansce Sonae | ALSO3  | Shopping Center | 945.048        | 0,5%        |
| <b>SUBTOTAL AÇÕES</b> |                |        |                 | <b>945.048</b> | <b>0,5%</b> |

|              |   |   |   |                  |             |
|--------------|---|---|---|------------------|-------------|
| <b>CAIXA</b> | - | - | - | <b>8.459.999</b> | <b>4,5%</b> |
|--------------|---|---|---|------------------|-------------|

|                  |   |   |   |                   |              |
|------------------|---|---|---|-------------------|--------------|
| <b>PROVISÕES</b> | - | - | - | <b>-3.379.262</b> | <b>-1,8%</b> |
|------------------|---|---|---|-------------------|--------------|

|                           |  |  |  |                    |               |
|---------------------------|--|--|--|--------------------|---------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b> |  |  |  | <b>189.949.680</b> | <b>100,0%</b> |
|---------------------------|--|--|--|--------------------|---------------|

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.



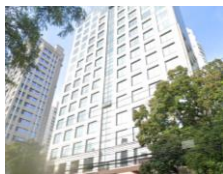
### CRI VIC ENGENHARIA

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*.



### CRI SANEMA

CRI corporativo, respaldado no contrato de locação firmado entre a Sanema e Companhia de Águas do Alagoas. Os ativos são operados pela BRK Ambiental, vencedora da concessão de operação de distribuição de água e coleta e tratamento de esgoto na região em que residem os ativos da Sanema. As garantias da operação são: (i) AF de quotas da Sanema, (ii) CF dos recebíveis atrelados à concessão, (iii) fiança da Conasa, controladora da Sanema, e (iv) fundo de reserva.



### CRI CURY

CRI corporativo lastreado no reembolso de obras de diversos empreendimentos da incorporadora Cury (B3:CURY3). Fundada em 1963, a incorporadora é líder no segmento de moradia, com produtos focados para as faixas mais altas do programa Minha Casa Minha Vida, atuando nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. A operação possui rating brAA+ pela S&P, além de *covenants* financeiros.



### CRI MRV

CRI corporativo lastreado no reembolso de obras de diversos empreendimentos da incorporadora MRV (B3:MRVE3). A MRV é a incorporadora líder no segmento Minha Casa Minha Vida no Brasil, além de ter exposição a outras iniciativas na vertical imobiliária como *properties* e mercado internacional. A operação possui rating brAA- (sf) pela S&P, além de *covenants* financeiros.

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](mailto:ri@manaticm.com).



*Nosso maior ativo  
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

