



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

ABRIL | 2025

OBJETIVO DO FUNDO

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



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Código de Negociação	MANA11	CNPJ	42.888.583/0001-89	Início do fundo¹	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas²	37.536.140	Ofertas Concluídas	5	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% a.a. s/ PL (all-in)	Taxa de Performance³	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
Prazo do Fundo	Indeterminado	Classificação Anbima	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	Tributação	Tratamento tributário para fundos ⁴

(1) Início do fundo de investimento a partir da gestão da Manatí, com distribuição a mercado. (2) Quantidade de cotas equivalente à soma das cotas emitidas na 1ª oferta de cotas, na 2ª oferta e na 3ª 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
LíquidoR\$ 348,17
milhõesValor de
MercadoR\$ 332,19
milhõesDividendo
Abril/25

R\$ 0,11

Cota
Patrimonial

R\$ 9,28

Cota de
Mercado

R\$ 8,85

Dividend
Yield¹
anualizado

16,0% a.a.

Volume
Negociado
(no mês.)R\$ 23,4
milhõesGiro
Mensal²7,3%
das cotas
emitidasQuantidade
de Cotistas

25.259

(1) Dividend yield mensal e anualizado, calculado com base na cota de fechamento do período. (2) Giro mensal refere ao % de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

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

MANATICM.COM

✉ ri@manaticm.com

HIGHLIGHTS DO MÊS



Dividendos de **R\$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 16,0% a.a.** (**isento de imposto de renda**) sobre a cota de fechamento do mês e **139% CDI Equivalente**



Aumento do book de incorporação com 3 novos projetos com retorno preferencialista superior a 20% a.a., visando agregar valor aos cotistas e atuando como um **verdadeiro Hedge Fund Imobiliário**



Distribuição em linha com o Guidance de Dividendos apresentado, com retorno projetado entre 1,1% ao mês e 1,4% ao mês por cota, um dos maiores entre os FIIs da categoria



Recorde de receita mensal, por conta da inflação, com **Geração de retorno** excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com retorno do **Patrimônio Líquido ajustado** equivalente a **170% IFIX**



Crescimento de 18% de cotistas do fundo, atingindo a marca de **25.259 cotistas**, número recorde desde o início das operações, e refletindo em **alta liquidez no mercado secundário**

MANATÍ NAS MÍDIAS SOCIAIS

Visando aproximar ao máximo a gestão dos investidores e parceiros da Manatí, gostaríamos de convidá-lo a acompanhar a Manatí nas mídias sociais.

Agora, além dos conteúdos já disponibilizados em nossa página do Instagram e LinkedIn, criamos a comunidade da Manatí no Whatsapp, a Manatí News.

Nela, será possível ficar por dentro das novidades da Manatí, de forma acessível e descomplicada. Além das informações específicas dos fundos, como fatos relevantes, distribuição de dividendos, divulgação de relatório mensal, estudos de caso, entre outros, também compartilharemos insights de mercado, conteúdos exclusivos e notícias relevantes do mercado imobiliário, para fortalecer cada vez mais nossa conexão junto aos nossos investidores e parceiros da casa.

Não deixe de nos acompanhar e fique por dentro de todas as novidades!



@manaticm

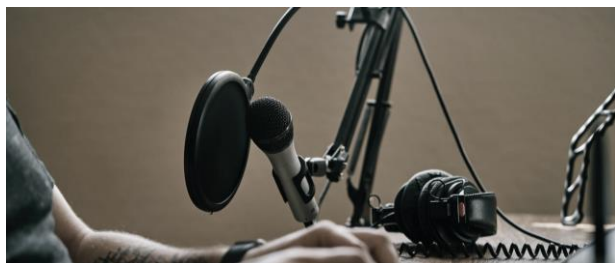


Manatí Capital
Management



Comunidade
Manatí News

COMENTÁRIO DO GESTOR



Volatilidade é a palavra que melhor resume o comportamento dos mercados no mês de abril.

O mês de abril começou bastante agitado. Logo na primeira semana, o governo americano anunciou uma série de medidas visando o aumento de tarifas contra diversos países e que foi denominado "Liberation Day". Conforme idealizado nos discursos adotados em campanha, uma eventual **guerra comercial**, por si só, já teria peso suficiente para **influenciar os preços de mercado e agregar volatilidade** ao cenário prospectivo.

Contudo, dada a truculência do processo, o receio dos agentes financeiros foi exponencializado. Observou-se uma **queda expressiva do mercado acionário americano**, assim como uma abertura relevante da curva de juros futuros por lá, embaralhando as diversas projeções dos investidores a respeito do cenário macroeconômico. Como de se esperar, **praticamente todos os países afetados seguiram uma linha política e diplomática para negociação de melhores termos, com exceção da China**, que optou pelo aumento recíproco de tarifas para os produtos americanos, **escalando a guerra tarifária**.

Apenas uma semana após a apresentação das "tarifas recíprocas", o próprio governo americano determinou a **suspensão por 90 dias dessas tarifas** para a maioria dos parceiros comerciais. Provavelmente como uma tática de negociação, **esse recuo trouxe alívios para os mercados**, vide a recuperação parcial dos preços dos ativos. Se todo esse processo realmente vai trazer benefícios estruturais para os EUA no médio e longo prazos, ainda não está claro.

O consenso que se mantém é que (i) a plena discussão de cenários de **possível recessão** da economia americana; (ii) dificuldade para **reancoragem das expectativas de inflação**; ou (iii) até aumento da **probabilidade de estagflação certamente dificulta o trabalho do FED na busca de confiança para flexibilização adicional da taxa básica de juros**, especialmente quando a autarquia se vê em posição defensiva. A evolução desse tema e os impactos práticos nas diversas economias nos próximos meses serão fundamentais para uma melhor visibilidade do cenário à frente. Por ora, apenas muita fumaça.

No âmbito local, nenhuma alteração substancial. Mesmo com o tiroteio advindo do mercado externo, o **Brasil se saiu como um dos relativos vencedores**, dada a alíquota de 10% estabelecida pelo governo americano para os produtos brasileiros. Logicamente que este fator não ajuda, mas certamente poderia ter sido muito pior.

Com relação aos temas locais, **a deterioração fiscal permanece**, com a inflação rodando persistentemente acima da meta e sem qualquer indício do governo em perseguir maiores restrições de gastos para auxiliar o Banco Central na reancoragem das expectativas de inflação. A todo momento surgem **novas frentes de gastos** para se **recuperar a popularidade do governo**, mesmo não havendo espaço orçamentário disponível, e **pressionando ainda mais a política monetária**. Essa dinâmica tem sido amplamente discutida por aqui, e não esperamos mudanças significativas, sobretudo sabendo que 2026 é ano eleitoral.

Apesar do contexto de grande complexidade no exterior e inação fiscal no âmbito local, **interessantemente o Brasil "jogou parado" e conseguiu se sobressair em termos de retorno e preços de ativos**. Um dos reflexos da volatilidade externa foi o início do processo de rotação de carteira dos alocadores de capital, de forma que parte desses **recursos globais tem sido direcionados para mercados emergentes, incluindo o Brasil**. Uma das evidências desse processo foi o movimento das curvas de juros futuros – nos EUA, o *yield* da *Treasury* de 10Y apresentou abertura das taxas, ao passo que as taxas dos títulos soberanos de mercados emergentes com queda em seus rendimentos.



Com isso, surge uma série de **consequências conjunturais positivas**, e que têm o potencial de impulsionar os preços por aqui. Por exemplo, o próprio **arrefecimento do dólar** em relação ao real pode **auxiliar nas leituras futuras de inflação** e ajudar de alguma forma o Banco Central em sua luta contra a inflação. Resta saber se esses fatores serão soberanos a falta de visibilidade endógena, sobretudo na frente fiscal.

Suportado pelo movimento de **rotação das carteiras** e descorrelacionado a conjuntura local, evidenciamos um **mês forte para os ativos locais**. Seguindo a desvalorização do dólar em relação ao real, **as taxas de juros também registraram quedas expressivas** – IMA-B e IRF-M fecharam o mês com rentabilidade de 2,1% e 3,0%, respectivamente. O **Ibovespa** também aproveitou o fechamento das curvas de juros, sobretudo de longo prazo, e encerrou com **alta de 3,7%**, em contraponto ao S&P, que registrou uma queda de 0,8%. Para fins de comparação, o CDI performou 1,06%, bem abaixo dos demais índices.

Como os ativos de risco, o **IFIX também aproveitou o fechamento das curvas de juros, encerrou o mês com 3,0% e atingiu quase 10% de alta no ano**. Todos os segmentos de fundos imobiliários agregaram retorno ao índice, com pouquíssimos FIIs apresentando rentabilidade negativa mês a mês. Seguindo o padrão de correlação habitual, os destaques foram os FIIs de tijolo, que representaram quase 70% da alta do índice. **Vale pontuar que, entre os fundos multiestratégias, o MANA11 foi o fundo que mais se valorizou na categoria!**

Analisando os resultados e a conjuntura dessa valorização, **nosso entendimento dos últimos meses continua válido. Todo este movimento ainda nos parece um movimento técnico**, impulsionado pelo fechamento relevante das curvas de juros, que decorreu mais de fluxo de capital do que, necessariamente, melhora de fundamentos macroeconômicos.

Por conta da **ausência de diretrizes alinhadas a responsabilidade fiscal** e ansiedade pela recuperação de popularidade por parte do governo, **a fragilidade**

dos fundamentos locais permanece. Nesse sentido, apesar da recuperação observada, ainda **antevemos muita volatilidade pela frente**, em virtude do direcionamento frouxo em relação a essa política fiscal e reancoragem das expectativas de inflação.

Taxas de juros mais altas inevitavelmente impactam negativamente a cotação dos fundos imobiliários e nos resta como único remédio para controle dos índices de preço a política monetária, então a probabilidade de estarmos vivendo um período de melhoria temporária dos preços é relativamente grande e exige muita cautela. Os preços subiram, e a gestão ativa na escolha de ativos resilientes e vencedores se torna ainda mais imprescindível para geração de alpha nesse mercado.

Voltando a gestão do MANA11, a cabeça do time de gestão se mantém a mesma em relação aos últimos meses. **O atual nível de taxas de juros**, especialmente com a perspectiva de um ajuste maior na política monetária, é perverso para as contas públicas e empresas, mas **permite com que a gestão consiga manter sua capacidade de originação de oportunidades com taxas prefixadas muito atrativas**, sem contar todas as oportunidades observadas no mercado secundário que, por si só, já oferecem retornos muito interessantes.

No caso do rendimento recorrente, quando colocamos na conta o aumento da Selic, que ainda está em aberto o seu nível de fim de ciclo, e desancoragem da inflação, que tende a persistir, a **remuneração nominal dos papéis investidos pelo MANA11 aumenta**, entregando aos cotistas do fundo uma **alocação defensiva em cenários de maior volatilidade**.

Ademais, a busca pela reciclagem da carteira com compressão de taxa e consequente ganho de capital nas posições investidas, na linha da **gestão ativa** e busca por **resultados extraordinários** para os cotistas dos nossos fundos, aprimora ainda mais os resultados, especialmente em cenários desafiadores de mercado. **Por estes motivos, acreditamos que a classe de FIIs Hedge Funds é uma das mais adequadas para este momento de mercado.**



Isto posto, entendemos que a dinâmica mais defensiva das alocações em papel aliados a gestão ativa, especialmente quando analisados sob a ótica do atual nível das taxas de juros, permanece importantíssima para a carteira dos investidores.

Adicionalmente, aplicando o conceito de gestão ativa, visualizando a queda mais acentuada da curva de juros real, **aproveitamos para montar posições oportunísticas em papéis indexados à inflação** e que já tem agregado retornos extraordinários ao patrimônio líquido, em termos de MTM.

Por fim, conforme será apresentado aos cotistas mais adiante, **aumentamos a posição no book de incorporação, seguindo a tese de investimento em projetos de incorporação residencial na praça de Florianópolis/SC**, com aporte em 3 novos empreendimentos. Assim como o *Physis Place*, apresentado no último mês, **todos os demais também seguem a mesma estrutura de recebimento preferencialista** e oferece um **índice de cobertura relevante e margem de segurança** para atingimento da **rentabilidade-alvo de 21,0% a.a.** previsto em cada plano de negócio.

Dessa forma, utilizando toda a expertise de investimento imobiliário e crédito estruturado da Manatí, **continuaremos trazendo oportunidades de investimento fora da curva** para agregar valor ao portfólio e para os nossos cotistas, como um **verdadeiro Hedge Fund Imobiliário.**

Com relação aos dividendos, seguindo as leituras de curto prazo para a inflação e os movimentos da Selic, no mês, **decidimos seguir mais uma vez com a distribuição de R\$ 0,11 por cota**, o que representa um **dividend yield anualizado de 16,0% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de abril ou **139% CDI líquido** de imposto de renda.

Com essa distribuição de dividendos de abril, **seguimos o planejamento proposto para o 2T 2025, com dividendos de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota.** Este fato nos deixa satisfeitos, sobretudo pela **obsessão da Manatí quanto a consistência dos dividendos.** Com a convicção de que esse direcionamento crível tende a

trazer uma melhor precificação no mercado secundário e, consequentemente, uma boa experiência aos nossos investidores, **continuaremos trabalhando incessantemente na entrega de resultado interessantes e alinhamento de expectativas junto aos nossos cotistas.**

Nessa linha, o **time de gestão permanece muito confiante com os resultados** do fundo, vide as **novas alocações realizadas, a perspectiva de aumento das operações pós-fixadas e prefixadas no curto prazo** e ganhos extraordinários em virtude da gestão ativa promovida desde o início do fundo.

Para fins de comparação, **distribuição potencial entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota, equivale ao dividend yield de 1,1% e 1,4% a.m** isento de imposto de renda, considerando o valor da cota de fechamento do MANA11 no mês de abril.

Além do quesito dividendo distribuído, reiteramos nos últimos relatórios o desconto excessivo que o MANA11 vinha negociando em relação a patrimonial no mercado secundário. **Novamente, o MANA11 passou por mais um mês de valorização da cota no mercado secundário**, acompanhando a performance do IFIX e mantendo sua competitividade nesse mercado volátil.

Embora esse processo de reprecificação no mercado secundário esteja ocorrendo nos últimos 2 meses e se mostrado muito proveitoso para quem montou posição no período, **ainda acreditamos que o atual patamar de mercado não reflete de forma fidedigna o real valor do fundo**, visualizando o atual patamar da taxa de juros e das expectativas de inflação. Sendo assim, para os potenciais investidores que continuam avaliando oportunidades no mercado secundário, ainda acreditamos que há uma janela de oportunidade significativa disponível para geração de valor para as carteiras de investimento.

Olhando a frente, nossa visão se mantém: **o MANA11 permanece muito bem-posicionado para a captura de oportunidades de investimento diferenciadas**, em virtude das qualidades de atuação dentro do espectro completo de ativos elegíveis por parte da equipe de gestão.



Embora haja um caráter mais técnico de melhora dos ativos, capaz de induzir a uma menor percepção de risco, o contexto macroeconômico dos últimos meses continua desafiador, e a **atuação mais cautelosa permanece**.

Independente disso, para as operações de CRI, com base no nível das taxas de juros, especialmente dos títulos indexados à inflação (NTN-B), **a originação de novas operações, seguindo o DNA da Manatí, inevitavelmente parte de uma base mais dilatada dos indexadores**, o que melhora as probabilidades para ganhos de capital futuro e mantém uma proteção direta à inflação. De todo modo, continuamos trabalhando na entrega de uma **carteira balanceada, visando tanto o curto como o médio prazo**, aproveitando o **atual patamar de Selic**, assim como o fluxo recente responsável pelo **fechamento recente da curva de juros real**, com **ajustes constantes de posição**. Ainda, **todas as nossas operações permanecem adimplentes e em dia com suas obrigações**.

Do lado dos fundos imobiliários, ainda enxergamos oportunidades para montagem de posições a preços atrativos e margem de segurança robusta, porém com muita cautela. Além disso, a assertividade do lado da gestão de ter **priorizado uma alocação mais voltada para fundos de papel suportou a defesa do patrimônio do fundo nesses últimos meses** de maior volatilidade. Dito isso, **seguimos muito atentos aos preços de mercado** e com atuação ativa para geração de resultados excedentes aos cotistas.

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 +37,6% 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 valorização acumulada de +22,1%**, ao passo que o CDI **equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +33,7%**. Essa performance em relação ao IFIX continua em patamar de elevada

diferenciação, com a cota patrimonial ajustada rendendo 170% IFIX no período.

Em se tratando da performance do MANA11, a nossa posição continua gerando retornos muito superiores aos benchmarks no período. 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. Nesse ambiente de maior volatilidade macroeconômica, nossa visão é de que a capacidade analítica, especialmente microeconômica, e a leitura de mercado para implementação de gestão ativa e geração de resultado extraordinários continuarão sendo um grande divisor de águas entre as performances da indústria de fundos imobiliários e, por isso, **continuaremos muito atentos as tendências de mercado, visando (i) proteção do patrimônio e (ii) consistência na distribuição de dividendos**.

Na nossa visão, **a consistência dos dividendos é fundamental**.

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 2025, 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 **16,0% a.a.** se considerada a cota de fechamento de abril. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRI, seguido pelo investimento em FIIs e Caixa. Neste mês, é possível observar o **resultado relevante capturado por meio da correção monetária** das operações, conforme **decisão assertiva da gestão em aumentar taticamente a exposição à inflação**. Ademais, dando sequência a gestão ativa para aprimorar os resultados do fundo, aproveitamos a volatilidade e **agregamos resultado extraordinário através do Ganho de Capital no book de Ações**, demonstrando a **atuação completa nas diversas estratégias de investimento**, além de **agilidade e o dinamismo** na tomada de decisão, **materializando** a busca constante pelos **melhores resultados para os investidores do MANA11**. Adicionalmente, permanecemos confiantes com o retorno projetado do fundo, pautada na gestão ativa, conforme vem sendo implementada recorrentemente, com ganhos extraordinários em praticamente todos os meses desde o início do fundo. **Vale ressaltar que atualmente não há nenhuma operação de alavancagem na carteira do MANA11**. Para maiores detalhes, segue a abertura do resultado apurado:

Valores em R\$	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	POR COTA
RECEITAS	4.201.374	4.636.612	4.417.459	4.119.132	4.494.912	3.732.946	5.862.457	0,156
Receitas das operações de CRI	3.552.841	4.014.513	3.799.414	3.394.267	3.763.935	3.140.289	5.217.288	0,139
Juros Remuneratórios	2.905.213	2.787.205	2.776.236	2.683.151	3.001.542	2.692.484	3.108.473	0,083
Correção Monetária	(371)	621.682	778.252	573.962	703.656	389.067	2.063.797	0,055
Ganhos extraordinários	647.999	605.626	244.925	137.154	58.737	58.737	45.018	0,001
Receitas advindas de FIIs	534.028	421.456	497.282	504.814	546.744	541.479	546.001	0,015
Dividendos	534.028	487.657	497.282	504.814	546.744	541.479	546.001	0,015
Ganho de Capital	-	(66.201)	-	-	-	-	-	-
Receitas do livro de Ações	49.244	105.945	-	-	-	-	42.348	0,001
Remuneração do Caixa	65.261	94.697	120.763	220.052	184.232	51.179	56.820	0,002
DESPESAS	(335.822)	(264.453)	(267.194)	(283.226)	(274.582)	(277.766)	(306.930)	(0,008)
Taxa de Administração ⁽¹⁾	(298.844)	(238.906)	(241.602)	(257.242)	(231.518)	(225.365)	(253.846)	(0,007)
Despesas Operacionais	(36.978)	(26.548)	(25.592)	(25.984)	(43.064)	(52.401)	(53.085)	(0,001)

RESULTADO OPERACIONAL	3.865.552	4.372.158	4.150.266	3.835.907	4.220.330	3.455.180	5.555.527	0,148
Resultado por Cota	0,10	0,11	0,11	0,10	0,11	0,09	0,15	

DISTRIBUIÇÃO DIVIDENDOS

MANA11

Quantidade de Cotas	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140
Rendimento/cota	0,10	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,11

Fonte: Manatí. (1) Taxa de Administração contempla a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia do Fundo, conforme definido em Regulamento.

DIVIDENDO e DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs, o ganho de capital das ações e a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que a gestão ativa tem gerado **resultado adicional aos cotistas, fruto da capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e expertise de estruturação da Manatí**. Além dos fluxos e dividendos recebidos dos investimentos, seguimos buscando defender o patrimônio do MANA11 através da reciclagem e giro das posições investidas no mercado secundário, com intuito de gerar resultado e manter posição em caixa disponível para realização de novos investimentos.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 16,0% a.a.**, com base na cota de fechamento do período. **Esse dividendo se encontra dentro do Guidance apresentado para o trimestre**, conforme planejado, fechando mais um ciclo de entrega de resultados projetados e concretizados aos investidores.

Ademais, vale ressaltar a **consistência dos dividendos distribuídos**, mesmo em períodos de Selic decrescente ou mesmo deflação, e seguiremos trabalhando para manter este nível de **previsibilidade aos investidores** do MANA11.

Dividendo de

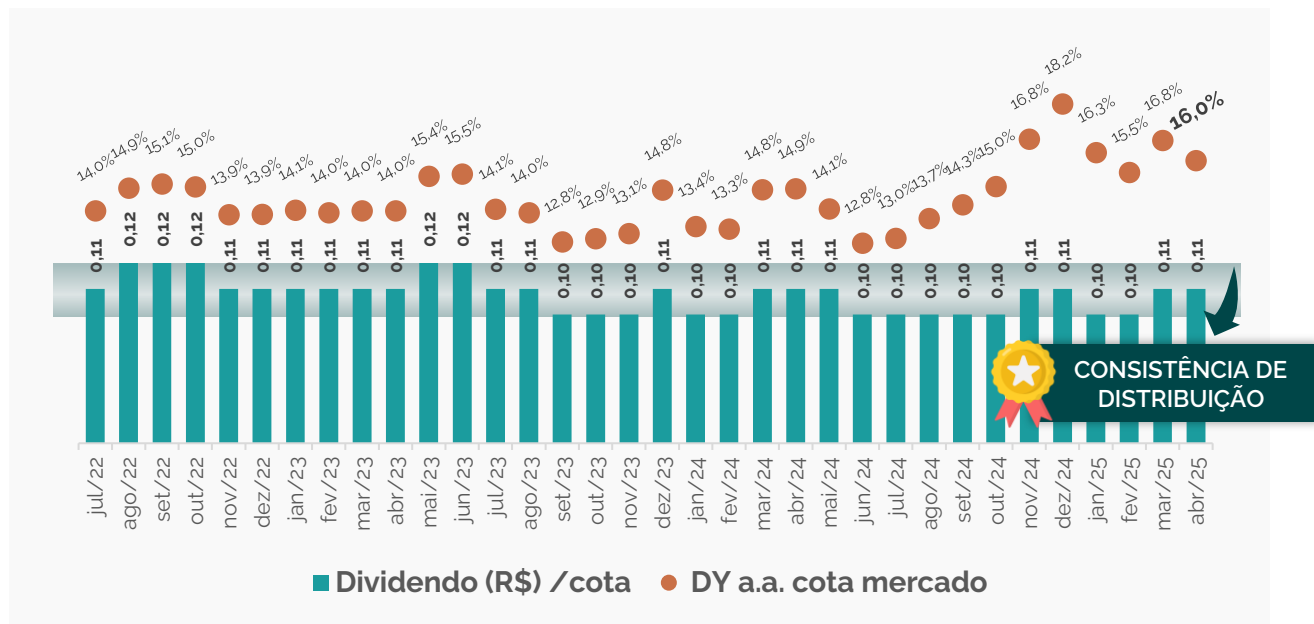
R\$ 0,11

por cota
no mês

Dividend Yield de

16,0%

a.a. em relação a cota de
fechamento do mês



Fonte: Manatí e Broadcast.

ANÁLISE E GUIDANCE DE DIVIDENDOS

COMPARAÇÃO COM BENCHMARKS E GUIDANCE PROJETADO

Tomando-se como referência o dividendo distribuído de R\$ 0,11 por cota e o respectivo **dividend yield no mês de 1,24%**, quando analisado sob a perspectiva dos benchmarks do MANA11, o retorno foi notável:

Dividendo de

R\$ 0,11

por cota no mês

Quando analisamos o dividendo distribuído em relação ao carregamento equivalente ao CDI, líquido de imposto de renda para o mês, a rentabilidade foi:

Distribuição equivalente a

139% CDI

Líquido de imposto de
renda no mês

Se comparamos esse mesmo *Dividend Yield* a inflação utilizada para atualização dos papéis indexados ao IPCA¹, o retorno foi equivalente a:

Retorno equivalente a

IPCA+9,90%

a.a. no mês

Considerando a estimativa de IPCA de 5,55% para o ano de 2025 conforme o Boletim Focus

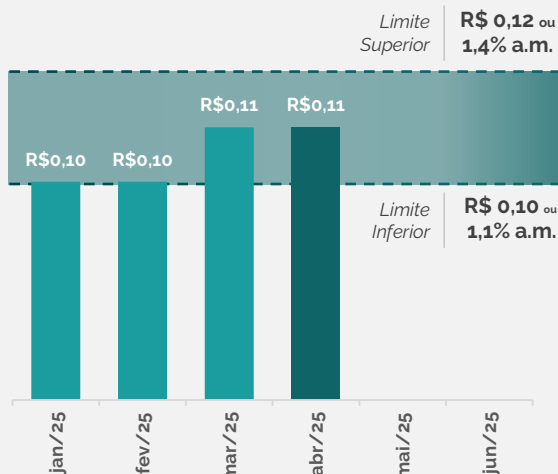
GUIDANCE DE DIVIDENDOS

CONCRETIZAÇÃO 1T2025 e PROJEÇÃO 2T2025

Visando a maior **transparência, visibilidade e previsibilidade** para o investidor, ao lado é possível encontrar o *guidance* de dividendos visualizado pela gestão para fins de distribuição de rendimentos aos investidores.

Com a distribuição de R\$ 0,11/cota, **concluimos o 1T25 conforme havíamos projetado**, com todas as distribuições dentro da banda apresentada no início do ano.

Para o 2T25, projetamos a manutenção da banda de distribuição de dividendos, entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12/cota, com base na projeção macroeconômica e rentabilidade projetada da carteira do fundo. Com base na cota atual de negociação no mercado secundário, esse dividendo equivale a **1,13% a 1,36% a.m. de dividend yield**, isento de imposto de renda, e **permanecemos convictos da oportunidade que o MANA11 oferece aos investidores nestes preços**.



Disclaimer: Este guidance de dividendos não deve ser interpretado como garantia de resultados ou rentabilidade futura. O desempenho passado não é indicativo de resultados futuros e os valores projetados estão sujeitos a mudanças conforme as condições de mercado e operacionais.

(1) Remuneração diz respeito exclusivamente ao carregamento equivalente a carteira de CRI do fundo. Além disso, estimativas são baseadas em projeções financeiras do gestor.

ANÁLISE DO PREÇO NO MERCADO SECUNDÁRIO

SENSIBILIDADE DA REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA E DY NO SECUNDÁRIO

O preço de fechamento do MANA11 no mercado secundário em abril foi de **R\$ 8,85**, e isso remete a um **deságio de 4,6%** sobre o valor patrimonial. Considerando esse deságio em relação a carteira de ativos⁽¹⁾, seria o equivalente a adquiri-la com o retorno abaixo:

		Deságio sobre	CDI	IPCA
		Cota Patrimonial: R\$ 9,27	44% da Carteira	54% da Carteira
Cota de Mercado	R\$ 8,55	-7,82%	CDI + 8,44% a.a.	IPCA + 12,00% a.a.
	R\$ 8,65	-6,74%	CDI + 7,87% a.a.	IPCA + 11,68% a.a.
	R\$ 8,75	-5,67%	CDI + 7,30% a.a.	IPCA + 11,37% a.a.
	R\$ 8,85	-4,59%	CDI + 6,73% a.a.	IPCA + 11,06% a.a.
	R\$ 8,95	-3,51%	CDI + 6,16% a.a.	IPCA + 10,74% a.a.
	R\$ 9,05	-2,43%	CDI + 5,59% a.a.	IPCA + 10,43% a.a.
	R\$ 9,15	-1,35%	CDI + 5,02% a.a.	IPCA + 10,11% a.a.

Com este deságio, e considerando o guidance de distribuição de dividendos para o 2T2025 de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota, temos a tabela de sensibilidade abaixo, **com potencial de 14,4% a 17,5% a.a. de dividend yield**.

Inclusive, dadas as novas alocações realizadas através do book de incorporação, ainda projetamos que **este patamar oferece uma oportunidade de entrada no fundo**, com base no (i) deságio considerável frente a cota patrimonial do fundo e (ii) recorrência dos resultados extraordinários gerados pela gestão e respectiva distribuição para os cotistas, sobretudo **quando comparamos o MANA11 aos demais FIIs de estratégia similar**.

TABELA DE SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD (a.a.)

COTA DE MERCADO vs DIVIDENDO POR COTA

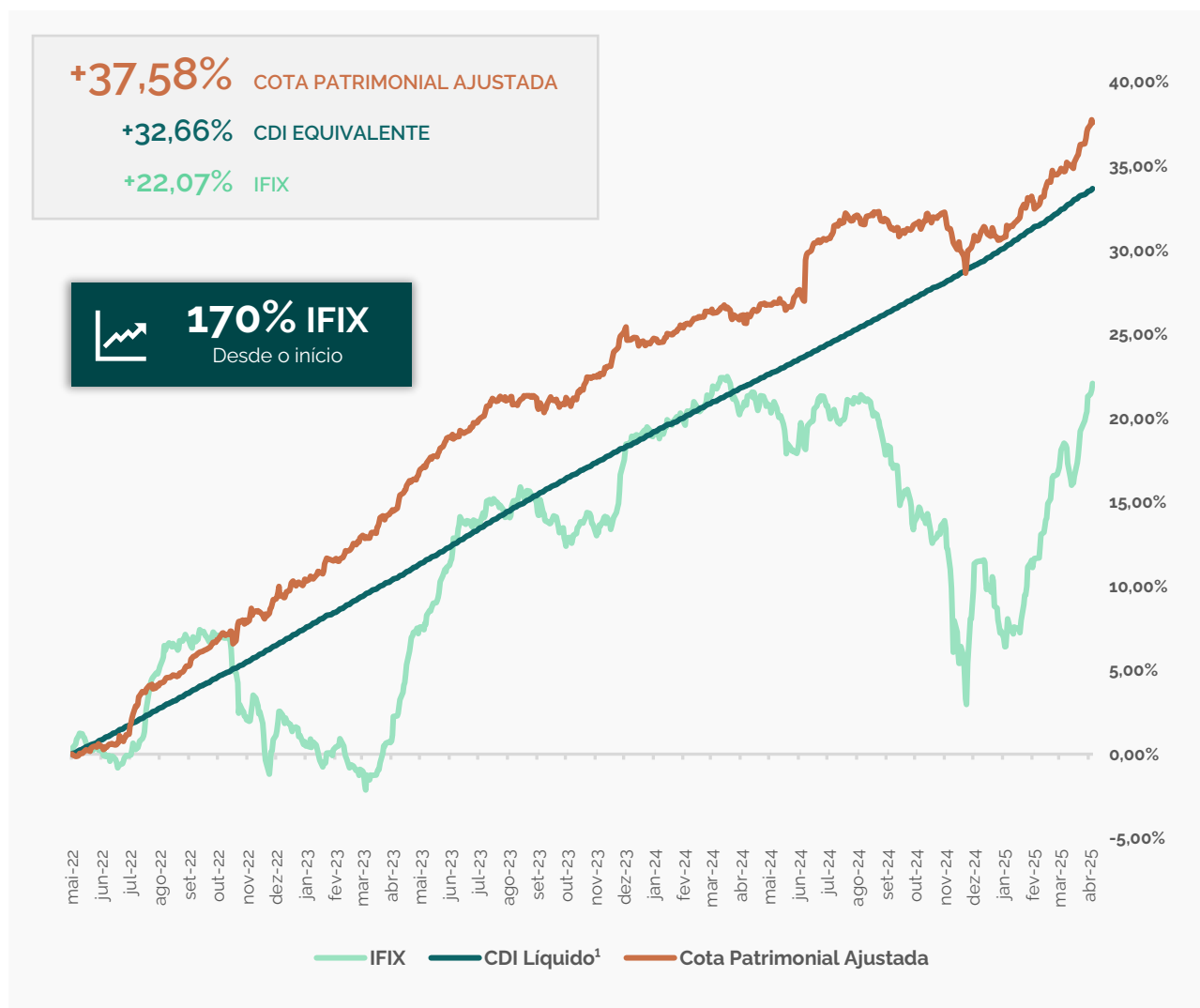
Dividendo Por Cota

Cota de Mercado		R\$ 0,100	R\$ 0,105	R\$ 0,110	R\$ 0,115	R\$ 0,120
	R\$ 8,65	14,8% a.a.	15,6% a.a.	16,4% a.a.	17,2% a.a.	18,0% a.a.
	R\$ 8,70	14,7% a.a.	15,5% a.a.	16,3% a.a.	17,1% a.a.	17,9% a.a.
	R\$ 8,75	14,6% a.a.	15,4% a.a.	16,2% a.a.	17,0% a.a.	17,8% a.a.
	R\$ 8,80	14,5% a.a.	15,3% a.a.	16,1% a.a.	16,9% a.a.	17,6% a.a.
	R\$ 8,85	14,4% a.a.	15,2% a.a.	16,0% a.a.	16,8% a.a.	17,5% a.a.
	R\$ 8,90	14,3% a.a.	15,1% a.a.	15,9% a.a.	16,7% a.a.	17,4% a.a.
	R\$ 8,95	14,3% a.a.	15,0% a.a.	15,8% a.a.	16,6% a.a.	17,3% a.a.
	R\$ 9,00	14,2% a.a.	14,9% a.a.	15,7% a.a.	16,5% a.a.	17,2% a.a.
	R\$ 9,05	14,1% a.a.	14,8% a.a.	15,6% a.a.	16,4% a.a.	17,1% a.a.

(1) Remuneração diz respeito exclusivamente ao carregio equivalente a carteira de CRI do fundo. Além disso, estimativas são baseadas em projeções financeiras do gestor.

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 **+37,58%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+26,00%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, **apresentou uma valorização mais comedida, de 22,07%**, e o renda fixa livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+33,66%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **170% do IFIX** e de **112% do CDI Equivalente**, superando **ambos os benchmarks de forma consistente**.

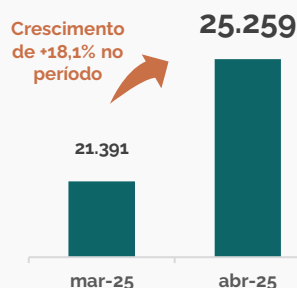
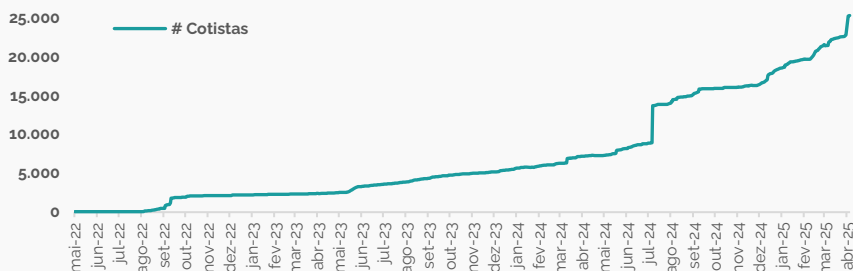


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

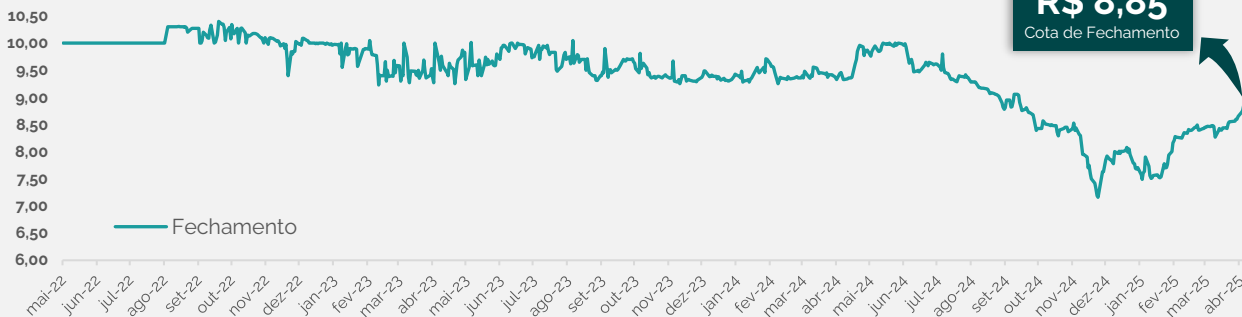
MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de abril, a cota de mercado encerrou em **R\$ 8,85**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 23,4 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 1,2 milhão por dia**, e **7,3% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **25,529 cotistas**, o que representa um **aumento impressionante de 18,1% da base de investidores no mês**, referente ao fechamento do mês anterior, o que nos deixa muito contentes. Permanecemos confiantes com a **continuidade da pulverização do passivo e aumento da base de cotistas do MANA11**, especialmente quando olhamos do ponto de partida e 1ª emissão de cotas, ocorrida em maio de 2022 e implementada de acordo com a Instrução CVM 476.

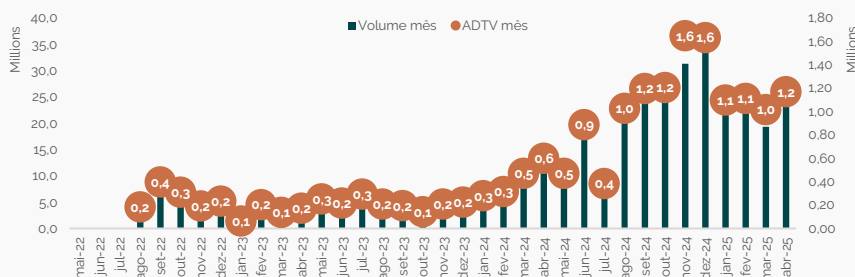
QUANTIDADE DE COTISTAS



COTA DE MERCADO (R\$)



VOLUME NEGOCIADO (R\$ MM DIR.) E ADTV 30 DIAS (em R\$ milhares)



Negociação média de

R\$ 1,2mi

Por dia no mês de outubro

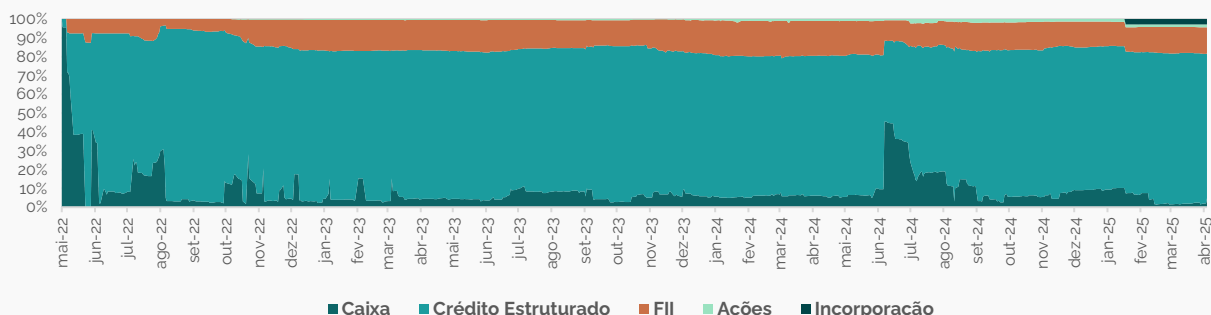
Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

ALOCÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de abril com **99,6% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Dando sequência no pipeline de oportunidades exclusivas, **aumentamos a exposição a tese de investimento em incorporação com retorno preferencial**, conforme descrito mais à frente, visando **agregar valor aos investidores de forma decorrelacionada à atual carteira de investimentos**, conforme atuação completa ao longo do espectro de atuação do mandato de *hedge fund* imobiliário. Além desse investimento, aumentamos taticamente também o book de operações estruturadas, visando as leituras recentes de inflação, o que se mostrou bastante assertivo. Independente do posicionamento atual, **a ideia é manter a gestão totalmente ativa sobre a carteira de investimentos, para busca de retornos extraordinários para os cotistas do MANA11.**

Desde o início do fundo, a combinação de alocações **estratégicas, oportunísticas** e táticas rendeu **retornos extraordinários** para o fundo e para os investidores. Conforme verificado no capítulo tocante a performance, a **alocação balanceada** entre ativos estratégicos e táticos permitiu a **geração de resultado excedente importante** em relação aos índices comparáveis. Mesmo com a volatilidade de mercado e abertura das taxas de juros, o time de gestão promoveu e segue colhendo os **ganhos de capital plantados ao longo do ano** com base no **giro da carteira e reciclagem de ativos** na busca de resultados extraordinários para composição do dividendo, materializando o mandato ativo da política de investimentos do fundo. Em relação a outros ativos como FIDC, FIP, SPE e demais ativos elencados na Política de Investimento, seguimos atentos a oportunidades pontuais, acreditando no potencial de criação de valor para os cotistas, sempre atentos a previsibilidade na distribuição de dividendos em base mensal.

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



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



Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

NOVOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

5,8% do PL

Seguindo a mesma estratégia de investimento em projetos residenciais com retorno preferencialista que apresentamos recentemente, **em abril realizamos um novo aporte**, visando o investimento em outros **3 projetos adicionais**, todos de **alto padrão** e localizados na ilha de **Florianópolis/SC**, por meio do FII Turmalina. A partir de agora, além do *Physis Place*, o MANA11 também participará do desenvolvimento dos projetos *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus*, conforme apresentado mais abaixo.

Assim como no *Physis Place*, todos estes novos projetos também foram estruturados na modalidade de **retorno preferencialista**, no qual o fundo é remunerado prioritariamente ao empreendedor, ou seja, **o incorporador só terá lucro no projeto após o MANA11 receber todo o investimento realizado e acrescido da rentabilidade preestabelecida de 21,0% a.a.** Por isso, continuamos tendo uma **cobertura de resultados expressiva** para captura do retorno estipulado, agregando retorno de forma desconcorrelacionada aos nossos investidores e riscos bastante comedidos. Ao longo dos próximos meses, traremos todas as atualizações sobre o andamento de cada projeto.

Por último, vale mencionar que todos conversam diretamente com a mesma tese de exposição a praça de Florianópolis, a qual tem consolidado os três pilares fundamentais abaixo:

A praça de Florianópolis/SC:

Mercado imobiliário pujante, impulsionado por excelente infraestrutura local, alta renda formal e turismo consolidado



Capital mais rica do Brasil¹

Florianópolis é a **capital brasileira com maior renda média por habitante declarada no IRPF: R\$ 4.215,00/mês**



Capital mais segura do Brasil

Segundo anuário de 2024 das cidades mais seguras do Brasil, elaborado pela consultoria MySide



Cidade mais competitiva do Brasil

Florianópolis liderou o ranking de competitividade entre 404 cidades, ficando à frente de São Paulo, Vitória e Porto Alegre

PHYSIS PLACE



PUERTO MADERO



ALLURE



NATUS



Fonte: Manatí. (1) set/24 - Segundo o estudo "Mapa da Riqueza no Brasil", elaborado por Marcelo Neri, diretor FGV Social

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS INVESTIDOS EM FLORIANÓPOLIS/SC

5,8% do PL

Todos os projetos apresentam **Índices de Cobertura expressivos**, trazendo **margem de segurança robusta** para concretização da rentabilidade-alvo, fruto da estrutura de recebimento prioritário dos lucros dos empreendimentos.



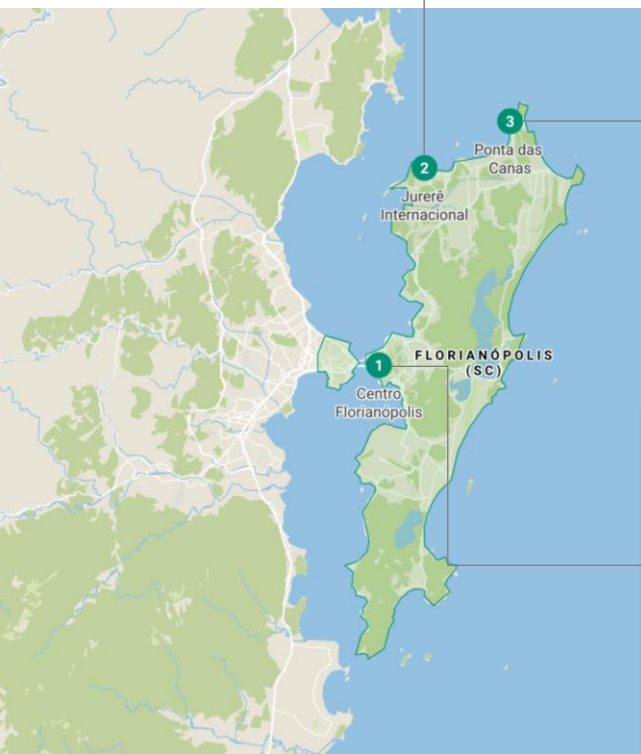
PUERTO MADERO

- **Localização:** Av. dos Búzios
- **Unidades:** 55 unidades
- **Tipologias** 95 a 250 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 59,7mm
- **Lançamento:** Jul/25
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura¹:** 4,16x
- **Status:** Projeto Aprovado



ALLURE

- **Localização:** Rod. Mauricio Sirotsky
- **Unidades:** 85 unidades
- **Tipologias** 31 a 110 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 62,9mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 27,8mm
- **Lançamento:** Mai/25
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura¹:** 4,04x
- **Status:** Projeto Aprovado




NATUS

- **Localização:** Av. Luiz Boiteux Piazza
- **Unidades:** 388 unidades
- **Tipologias** 51 a 131 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 377,2mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 174,7mm
- **Lançamento:** Out/25
- **Entrega:** Dez/28
- **Índice de Cobertura¹:** 3,25x
- **Status:** Projeto Aprovado



PHYSIS PLACE

- **Localização:** R. Pres. Coutinho, 182
- **Unidades:** 43 unidades
- **Tipologias** 116 a 324 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 152,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 46,1mm
- **Lançamento:** Mai/25 | 40% vendido
- **Entrega:** Dez/27
- **Índice de Cobertura¹:** 2,97x
- **Status:** Projeto Lançado

(1) Índice de Cobertura corresponde ao lucro total do projeto dividido pelo saldo desembolsado no projeto, acrescido da rentabilidade alvo estabelecida. Essa dinâmica ocorre em razão do caráter preferencial (prioritário) de recebimento do lucro realizado no projeto.

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

5,8% do PL

Com base na **confiança** que temos e também **orgulho** dos investimentos que fazemos, **decidimos criar uma identidade visual da Manatí para expor cada projeto em desenvolvimento presente em nossa carteira.**

Esta apresentação tem o objetivo de permitir com que cada cotista da Manatí possa visualizar, de forma concreta e tangível, o claro direcionamento de seus recursos na economia real. Além de todo esforço empregado na análise e seleção de investimentos diferenciados, o desenvolvimento da economia real e crescimento regional fruto dos nossos investimentos realizados também é um valor muito importante para a nossa empresa.

Conforme apresentado na página anterior, demos início a essa iniciativa partindo dos projetos localizados em Florianópolis/SC, e todo novo projeto que fizer parte da nossa carteira de investimentos será agregado no relatório mensal, visando criar ainda mais proximidade junto ao nosso investidor.

Sabemos que a rentabilidade dos nossos produtos é o grande denominador comum da indústria, mas enxergamos que o posicionamento e a proximidade da equipe de gestão junto aos investidores também faz parte integral da boa experiência e sucesso de todos.

Isto posto, seguiremos trabalhando e pensando em outras iniciativas que promovam essa proximidade.

Atenciosamente,
Equipe Manatí

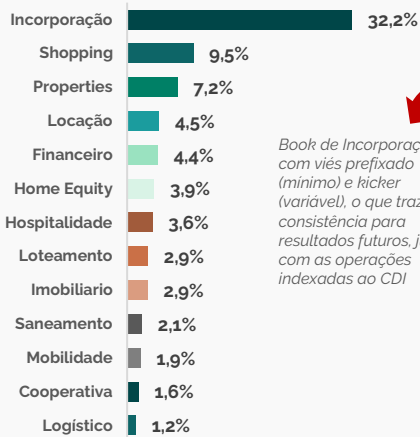


CARTEIRA DE ESTRUTURADOS 78,0% do PL

Operações de CRI e LCI Estruturadas

Exposição por Setor

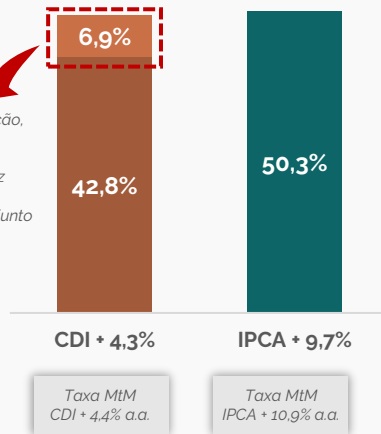
% do Patrimônio Líquido



Book de Incorporação, com viés prefixado (mínimo) e kicker (variável), o que traz consistência para resultados futuros, junto com as operações indexadas ao CDI

Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de Estruturados



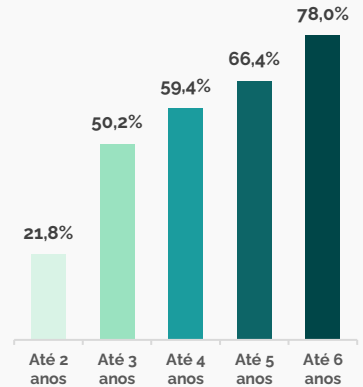
Duration Remanescente

% do Patrimônio Líquido - Cumulativo

Duration

Carteira IPCA: 3,8 anos

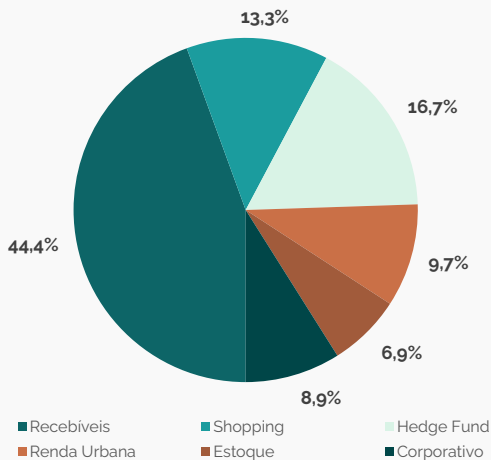
Carteira CDI: 2,0 anos



CARTEIRA DE FII 14,3% do PL

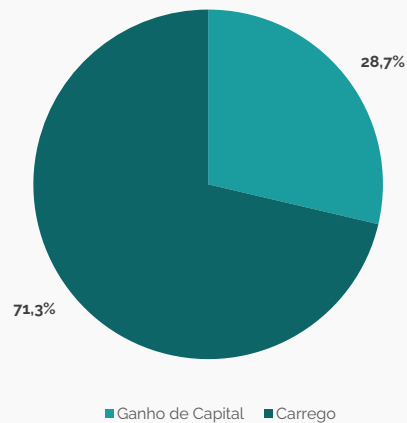
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Estratégia

% 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 2025:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MtM ⁽⁴⁾	LTV ⁽⁵⁾
CRI	CRI Versi I	24H1933555	Incorporação	Carrego	24.246.346	7,0%	CDI	4,00%	4,00%	50%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Carrego	16.065.429	4,6%	IPCA	8,05%	9,57%	35%
CRI	CRI Athena	22H1630624	Properties	Carrego	15.882.246	4,6%	IPCA	7,70%	9,27%	57%
CRI	CRI Lafaeete	23L1737583	Locação	Carrego	15.803.612	4,5%	CDI	4,30%	4,30%	77%
CRI	CRI MAC	24L2414794	Incorporação	Carrego	12.951.503	3,7%	IPCA	12,00%	12,00%	40%
CRI	CRI Cata Incorporadora	24J2128781	Incorporação	Carrego	12.646.559	3,6%	IPCA	11,10%	12,69%	26%
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	Carrego	12.519.621	3,6%	CDI	4,00%	4,00%	22%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	12.467.661	3,6%	CDI	4,75%	4,75%	71%
CRI	CRI Zagros	24G1895078	Financeiro	Carrego	10.604.868	3,0%	IPCA	8,50%	10,24%	34%
CRI	CRI Bella Vitta	25B2856621	Incorporação	Carrego	10.310.811	3,0%	IPCA	11,85%	11,61%	43%
CRI	CRI Construtora Dez	24G1883357	Imobiliario	Carrego	10.079.433	2,9%	IPCA	12,68%	14,43%	60%
CRI	CRI Vértice e Voz	24K2221808	Incorporação	Carrego	10.029.247	2,9%	CDI	5,30%	5,30%	18%
CRI	CRI Itaquera	24C1526928	Shopping	Tático	9.729.796	2,8%	IPCA	8,85%	9,35%	60%
CRI	LCI Mozak I	24O2520561	Properties	Carrego	9.244.914	2,7%	CDI	5,00%	5,00%	50%
CRI	CRI CBA	24L1189659	Incorporação	Carrego	7.843.009	2,3%	CDI	5,00%	5,00%	70%
CRI	CRI Galleria II	24E1318751	Home Equity	Carrego	7.426.230	2,1%	IPCA	9,50%	10,62%	39%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.419.659	2,1%	IPCA	8,85%	9,58%	77%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	Tático	7.161.476	2,1%	IPCA	9,35%	11,59%	48%
CRI	CRI Teriva	23C2831601	Loteamento	Carrego	6.784.397	1,9%	CDI	3,50%	3,49%	54%
CRI	CRI Comporte	23L1270600	Mobilidade	Carrego	6.520.920	1,9%	CDI	3,85%	4,14%	56%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Cooperativa	Tático	5.682.071	1,6%	CDI	5,00%	5,21%	60%
CRI	CRI MRV II	22E1095384	Incorporação	Tático	5.426.404	1,6%	IPCA	8,92%	8,92%	n.a.
CRI	CRI FGR	23L1279637	Incorporação	Carrego	4.904.469	1,4%	IPCA	9,50%	11,89%	40%
CRI	CRI Galleria	22E0640809	Home Equity	Carrego	4.640.125	1,3%	IPCA	9,75%	11,73%	36%
CRI	CRI Rogga	23D0003603	Incorporação	Carrego	4.298.174	1,2%	CDI	3,29%	3,29%	59%
CRI	CRI Martini Meat IPCA	22F0930128	Logístico	Carrego	4.287.502	1,2%	IPCA	9,30%	10,38%	72%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Carrego	3.480.390	1,0%	IPCA	9,50%	10,97%	56%
CRI	CRI Econ	23K2260145	Incorporação	Tático	2.636.365	0,8%	CDI	3,00%	4,45%	75%
CRI	CRI MRV Flex	23L1605236	Incorporação	Tático	2.331.573	0,7%	IPCA	10,07%	11,82%	64%
CRI	CRI Maxi Campinas	24C1796102	Incorporação	Carrego	2.093.000	0,6%	CDI	5,00%	5,00%	57%
CRI	CRI Bemol	24D2944088	Home Equity	Carrego	1.363.412	0,4%	IPCA	9,00%	10,47%	41%
SUBTOTAL ESTRUTURADOS					271.518.582	78,0%		(taxas a.a.)	(taxas a.a.)	
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Turmalina		Residencial	Preferencial	20.271.945	5,8%				
SUBTOTAL INCORPORAÇÃO					20.271.945	5,8%				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Mauá Real Estate	MCRE11	Recebíveis	Carrego	4.314.302	1,2%				
FII	Gazit Malls	GZIT11	Shopping	Ganho de Capital	4.173.317	1,2%				
FII	Guardian Real Estate	GARE11	Renda Urbana	Ganho de Capital	4.027.455	1,2%				
FII	Valora Hedge Fund	VGHF11	Hedge Fund	Carrego	4.011.757	1,2%				
Outros 23 FIIs					33.264.214	9,6%				
SUBTOTAL FII					49.791.046	14,3%				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento			Valor	% PL			
Ação	MRV	MRVE3	Incorporação			1.922.224	0,6%			
Ação	Allos	ALOS3	Shopping Center			2.100.488	0,6%			
Ação	Tenda	TEND3	Incorporação			413.440	0,1%			
Ação	SYN Prop Tech	SYNE3	Properties			209.484	0,1%			
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping Center			288.288	0,1%			
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shopping Center			416.962	0,1%			
SUBTOTAL AÇÕES					5.350.886	1,5%				
CAIXA + COMPROMISSADAS					-	-	7.968.157	2,3%		
PROVISÕES					-	-	(6.732.878)	(1,9%)		
Patrimônio Líquido					348.167.738	100,0%				

Importante mencionar que, 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.

Fonte: Manatí e Daycoval. (1) Loan-to-Value considera imóveis em Alienação Fiduciária e Carteira de Recebíveis também cedidos fiduciariamente. (2) Remuneração do papel considera também pagamento de waiver fee. (3) Taxas calculadas e fornecidas pelo Banco Daycoval S.A., como administrador do fundo.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



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 COMPORTE

CRI corporativo, respaldado na robustez do Grupo Comporte, que é um dos principais players de mobilidade e detentor de operações diversas de transporte, presente em mais de 689 cidades do Brasil. As garantias da operação são: (i) AF de 12 imóveis (LTV ~60%) e (ii) CF de Recebíveis com índice de cobertura mínimo de 1,3x a PMT mensal; (iii) Aval da Comporte Participações S.A. e (iv) Fundo de Reserva equivalente a 1 PMT, mantido em Patrimônio Separado da operação.



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.



CRI GALLERIA BANK

CRI pulverizado, lastreado na cessão de 161 contratos de *home equity* originados e geridos pelo Galleria Bank, *player* relevante no segmento, tendo mais de R\$20MM em originações/mês. As garantias da operação são: imóveis dados em garantia aos contratos cedidos (LTV médio da carteira ~36%), além da subordinação de 20% aportada pela própria devedora em uma série júnior.



CRI FGR INCORPORAÇÕES

CRI corporativo, respaldado na carteira de recebíveis do empreendimento Jardins Marselha, condomínio horizontal da FGR Incorporações, empresa de Goiás focada em loteamentos e incorporações horizontais de médio e alto padrão, com mais de 35 anos de história. As garantias da operação são: (i) AF de quotas da SPE, (ii) CF de Recebíveis, (iii) fiança dos sócios Pessoa Física e da holding e (iv) Fundo de Reserva de 6 PMTs, além de *covenants* financeiros.

Fonte: Manatí.

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.



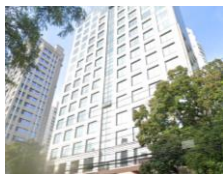
CRI VIC ENGENHARIA

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 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 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 RÔGGA

CRI corporativo, baseado no risco de crédito da Rôgga, incorporadora e construtora atuante em um raio de até 200km de Joinville/SC, sendo hoje uma das maiores incorporadoras de Santa Catarina. As garantias da operação são: terreno beira-mar no litoral catarinense, detido pela companhia (LTV ~59%), além de *covenants* financeiros de solvência. O CRI possui rating brA pela S&P.



CRI EMERGENT COLD

CRI corporativo, respaldado no risco de crédito da Emergent Cold, operadora de logística refrigerada líder no mercado latino-americano, e investida da *Lineage Logistics*, maior *player* de logística refrigerada do mundo. As garantias são: (i) 3 galpões operacionais da devedora (LTV~64%); (ii) recebíveis de contratos com empresas *investment grade*; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) aval da holding da Emergent Cold Brasil, além de *covenants* financeiros de alavancagem.



CRI LAFAEETE

CRI corporativo com risco de crédito da Lafaete, um dos maiores *players* nacionais no segmento de locação de maquinário pesado e módulos habitacionais, assim como serviços de engenharia, com mais de 50 anos de experiência. As garantias da operação são: (i) AF de ativos rodantes (LTV mínimo de 110%), (ii) CF de Recebíveis de locação de máquinas e módulos (mínimo de 20% sobre o saldo devedor) e (iii) Aval dos sócios, além de *covenants* financeiros.



CRI ECON

CRI corporativo, respaldado no crédito da Econ, incorporadora e construtora focada no segmento econômico na região metropolitana de São Paulo/SP. A Econ é, hoje, um dos maiores *players* do segmento econômico na região em que atua, já tendo entregue mais de 27 mil unidades desde sua fundação, em 2001. As garantias da operação são: (i) AF de quotas as quais o Patrimônio Líquido que totalize, no mínimo, 133% do saldo devedor; (ii) Fundo de Reserva de 1,25 milhões.



CRI MAXI CAMPINAS

CRI de término de obras de empreendimento residencial, incorporado e construído pela HM Engenharia. As garantias da operação são: (i) AF de terreno; (ii) AF das quotas da SPE; (iii) CF de todos os recebíveis presentes e futuros do empreendimento; (iv) Aval corporativo; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Obras, além de índices de liquidez a serem cumpridos ao longo da evolução de obras.



CRI MRV FLEX

A operação de CRI é lastreada em contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV. As garantias da operação são (i): alienação fiduciária das unidades com LTV de 64,53%, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) fundo de reserva que corresponde a 4,5% do SD das séries 1 e 2, (iv) cota júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI e (v) cláusulas de recompra pela MRV, em casos de inadimplência e na ausência de apresentação de alienação fiduciária.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI BEMOL

CRI pulverizado, lastreado na cessão de mais de 500 contratos de *home equity* originados pela Bemol Serviços Financeiros, braço financeiro do Grupo Bemol, maior varejista da região Norte do país. As garantias da operação são: imóveis atrelados aos contratos cedidos (LTV médio da carteira de ~40%), além de subordinação de 20% aportada pela própria Bemol.



CRI ZAGH11

CRI para Antecipação de Contrato de BTS, que está sendo desenvolvido por SPE controlada do fundo ZAGH11 (gerido pela Zagros). A Zagros é gestora de fundos de investimento, entre eles ZAGH11 e soma mais de R\$ 1 bi de ativos sob gestão. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária do imóvel objeto da operação; (ii) Alienação fiduciária das participações da SPE; (iii) Alienação fiduciária de cotas de FIs detidas pelo ZAGH11; (iv) Fundo de Reserva.



CRI MPD ENGENHARIA

CRI corporativo respaldado no risco de crédito da MPD - empresa com destaque no segmento imobiliário de São Paulo, atuando desde 1982, e com foco no público médio e alto padrão. Sua relevância no mercado imobiliário se traduz em mais de 900 unidades entregues e R\$3bi de VGV apenas nos últimos 5 anos. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis (LTV de 53%); (ii) Aval dos sócios da companhia.



CRI TERIVA URBANISMO

CRI Corporativo baseado nos empreendimentos Vivejo Atibaia e Inovare Bragança Paulista. A Teriva faz parte do grupo Mauá, holding de referência nacional, tendo iniciativas nos segmentos de Incorporação, Construção, Desenvolvimento Urbano e Geração e Comercialização de Energia. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis (iii) Aval proporcional dos sócios da Teriva Urbanismo S.A.



CRI CONSTRUTORA DEZ

CRI de Financiamento de Obra de empreendimento residencial horizontal (condomínio fechado de casas), incorporado e construído pela Construtora Dez, a qual já entregou 5 empreendimentos semelhantes ao objeto alvo da operação. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária das unidades com LTV de ~100%; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de reserva de 3 PMTs e (iv) aval dos sócios.



CRI ZAGH11

CRI para Antecipação de Contrato de BTS, que está sendo desenvolvido por SPE controlada do fundo ZAGH11 (gerido pela Zagros). A Zagros é gestora de fundos de investimento, entre eles ZAGH11 e soma mais de R\$ 1 bi de ativos sob gestão. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária do imóvel objeto da operação; (ii) Alienação fiduciária das participações da SPE; (iii) Alienação fiduciária de cotas de FIs detidas pelo ZAGH11; (iv) Fundo de Reserva.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

**CRI VERSI**

CRI Corporativo lastreado em projetos investidos pela Versi - empresa do setor imobiliário focada na realização e seleção de projetos para investimento. Esses investimentos cobrem o descaixe inicial de empreendimentos, fruto de análises fundamentalistas. As garantias da operação são: (i) aval do sócio executivo e das empresas controladas; (ii) AF das SPEs investidas; (iii) fundo de despesa; (iv) fundo de reserva de 4 PMTs; (v) *cash colateral*, os quais perfazem o LTV de ~50%.

**CRI CATA INCORPORADORA**

CRI de término de obra de condomínio fechado de lotes de alto padrão na cidade de Belém no Pará. As garantias da operação são (i) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis - que resguardam em pelo menos 2 vezes o saldo devedor da operação; (iv) Aval de todas as partes societárias envolvidas.

**CRI CBA EMPREENDIMENTOS**

CRI corporativo lastreado em carteira de empreendimentos da companhia, com 70% de LTV. A CBA é uma incorporadora com produtos de alta renda e MCMV na região Sul do Brasil (Florianópolis e Cachoeira do Sul). As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs; (ii) AF de Imóveis em desenvolvimento; (iii) CF dos Recebíveis atrelados aos empreendimentos; (iv) Fundo de Liquidez de 3 PMTs; (v) Fundo de Despesas e (vi) Aval dos Sócios.

**LCI MOZAK**

Crédito corporativo respaldado no risco de crédito da Mozak, incorporadora referência no segmento de alto padrão no Rio de Janeiro. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de três lajes comerciais em um edifício recém-inaugurado no Leblon, com LTV inicial de 50,7%; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de aluguéis dessas mesmas lajes (iii) Aval das empresas do grupo e dos acionistas a nível de pessoa física, além de covenants financeiros de solvência

**CRI MAC EMPREENDIMENTOS**

CRI Corporativo que tem como devedora a holding MAC Empreendimentos, grupo goiano referência nacional em construção e desenvolvimento urbano. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de lotes (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, de empreendimentos em fase final de construção (iii) Aval das holdings controladores e principais sócios.

**CRI BELLA VITTA**

CRI para antecipação de recebíveis de um loteamento na cidade de Cascavel e desenvolvido pela Bella Casa & Okada, companhia que realiza projetos de urbanismo e desenvolvimento principalmente em cidades do Paraná. As garantias da operação são: (i) CF dos Recebíveis; (ii) Aval dos sócios; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e índice mínimo a ser mantido de, pelo menos, 155% (VP dos Créditos Elegíveis cedidos à operação em relação ao Saldo Devedor)

Fonte: Manatí.

GLOSSÁRIO



Com intuito de auxiliar os nossos investidores no completo entendimento dos termos empregados ao longo da nossa carta mensal, seguem as definições abaixo de conceitos chave relacionados ao mercado imobiliário e gestão de fundos:

Giro Mensal: refere ao percentual de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

Dividend Yield: relação percentual entre o dividendo distribuído aos investidores e o preço da cota do fundo.

Cota Patrimonial Ajustada: Valor atualizado da cota do fundo, considerando ajustes como amortizações e dividendos distribuídos.

CDI Equivalente: custo de oportunidade da taxa básica de juros, representado pelo CDI, ajustado pela alíquota de imposto de renda, para comparação adequada a ativos de mesma situação tributária.

Gestão Ativa: estratégia de investimento em que o gestor atua de forma dinâmica na compra e venda de ativos elegíveis na política de investimento do fundo, com o objetivo de agregar valor adicional aos investidores.

IPCA: índice de Preços ao Consumidor Amplo, o qual mede a inflação oficial do Brasil.

Ganhos Extraordinários: receitas que não são provenientes dos recebimentos já programados do fundo, como lucros com a venda de ativos.

Mercado Secundário: mercado onde são negociadas as cotas de fundos imobiliários já emitidas.

Originação Própria: processo de prospecção, elaboração e aquisição direta de ativos pelo fundo, sem intermediários.

Deságio: no caso, é a diferença negativa entre o valor de mercado da cota do fundo e o valor da cota patrimonial no mesmo momento de análise.

IFIX: índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, que mede o desempenho médio das cotas de fundos imobiliários listados na B3.

ADTV: Average Daily Trading Volume, volume médio diário de negociação em um determinado período das cotas de um fundo.

Incorporação: no contexto, refere-se a operações cujo risco é pautado em incorporadores e/ou projetos de desenvolvimento imobiliário.

Properties: no contexto, refere-se a operações cujo risco é suportado por imóveis prontos e geradores de renda por meio de locação ou arrendamento.

Estratégia de Arbitragem: tipo de investimento que busca gerar resultados por meio de diferenças de percepção entorno de um ativo.

Duration: prazo médio ponderado até o recebimento de todos os fluxos de caixa de um investimento.

Loan-to-Value (LTV): razão entre o valor do financiamento e o valor de avaliação do imóvel oferecido como garantia da operação.

CRI: certificado de Recebíveis Imobiliários, um tipo de investimento lastreado em créditos imobiliários.

FII: fundo de Investimento Imobiliário.

Correção Monetária: ajuste do valor nominal de um ativo ou passivo para refletir a inflação.

CF/Cessão Fiduciária de Recebíveis: transferência do direito de recebíveis futuros como garantia de uma operação.

Fundo de Reserva: no caso, se trata de uma parcela da operação destinada a cobrir despesas extraordinárias da estrutura.

Covenants Financeiros: cláusulas contratuais que impõem condições financeiras ou limites de alavancagem predeterminados ao emissor de um título.

Rating: classificação que indica o risco de crédito de um investimento.

AF/Alienação Fiduciária de Imóveis: mecanismo de garantia em que o devedor transfere ao credor a propriedade fiduciária do imóvel.

Índice de Cobertura (IC): relação entre os recebíveis operacionais apurados no âmbito do investimento/operação e suas obrigações financeiras contratuais.

Ativos Alvo: ativos elegíveis via Regulamento para investimento por parte do gestor.

Cota Patrimonial: valor total do patrimônio do fundo dividido pelo número de cotas emitidas.

Alocação Tática: classificação de investimentos de teor de curto prazo, cujo objetivo é buscar ganhos situacionais para aproveitar oportunidades de mercado.

Alocação Estratégica: classificação de investimentos de teor de longo prazo, cujo objetivo principal é materializar o retorno prospectado ao longo de um período mais dilatado de investimento.

DISCLAIMER

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

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



*Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

