



MANATÍ HEDGE FUND FII

---

**MANA11**

RELATÓRIO MENSAL

**JUNHO | 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

|                                        |                     |                              |                                                     |                                        |                                                |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| <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> | 37.536.140          | <b>Ofertas Concluídas</b>    | 5                                                   | <b>Gestor</b>                          | <b>Manatí Capital Management</b>               |
| <b>Administrador</b>                   | Banco Daycoval S.A. | <b>Taxa de Administração</b> | 1,00% a.a. s/ 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, 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\$ 349,50  
milhõesValor de  
MercadoR\$ 333,70  
milhõesDividendo  
Junho/25

R\$ 0,11

Cota  
Patrimonial

R\$ 9,30

Cota de  
Mercado

R\$ 8,89

Dividend  
Yield<sup>1</sup>  
anualizado

15,9% a.a.

Volume  
Negociado  
(no mês.)R\$ 27,8  
milhõesGiro  
Mensal<sup>2</sup>8,6%  
das cotas  
emitidasQuantidade  
de Cotistas

27.246

(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 15,9% a.a. (isento de imposto de renda)** sobre a cota de fechamento do mês e **133% CDI Equivalente**



**Lançamento do projeto residencial Allure** e **venda de 100% das unidades**, demonstrando o **sucesso do produto** e assertividade na análise e seleção do projeto e do parceiro



**Geração de retorno** excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com retorno do **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **163% do IFIX** desde o início do Fundo



**Concretização do Guidance do 2T** e **manutenção da banda de distribuição entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12/cota** para o **3T 2025**, equivalente a **1,1% e 1,4% a.m.**, um dos maiores entre os FIIs da categoria



**Mais um crescimento mensal**, atingindo a marca superior a **27 mil cotistas**, número recorde desde o início das operações, e aumentando cada vez mais a já **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

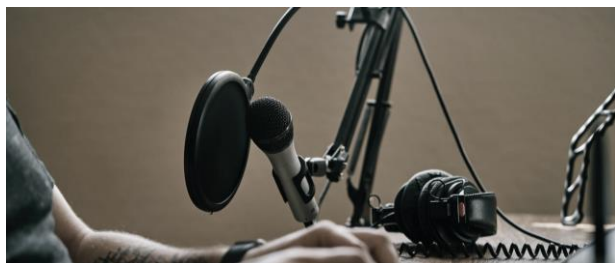


Manatí Capital  
Management



Comunidade  
Manatí News

## COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de junho foi marcado pela **continuidade dos ventos favoráveis aos ativos locais**, impulsionados pelo cenário global.

Pelo lado internacional, **permanecem os sinais institucionais mistos advindo dos Estados Unidos e reverberando por todos os mercados**. Por um lado, a atividade econômica, bastante resiliente por sinal, passou a mostrar sinais iniciais de moderação e desaceleração, vide algumas leituras referentes ao mercado de trabalho.

Com uma **dinâmica mais contida da inflação**, que apresentou leitura inferior a expectativa do mercado para o mês, começa-se a **cristalizar o cenário de início do ciclo de corte da taxa básica de juros** por parte do FED, com probabilidade cada vez maior para ocorrer na reunião de setembro.

Contudo, (i) a **aprovação da nova lei orçamentária** pelo governo Trump, que deve impulsionar o déficit fiscal e as preocupações quanto ao nível de endividamento soberano por lá, combinada ao (ii) **maior receio dos investidores quanto a atuação independente do Banco Central americano**, dada a pressão para renúncia do atual presidente e/ou indicação de sucessor claramente alinhado a visão macroeconômica do atual governo, **têm estremecido os pilares institucionais do país**.

Dessa forma, apesar do movimento de continuidade da valorização dos índices acionários das bolsas americanas, **permanece um movimento de diversificação e realocação de portfólios entre os agentes globais de mercado**, e que continua depreciando o Dólar em relação a maioria das moedas

internacionais.

Do lado doméstico, o **cenário se desenrola de forma natural**, pautado nas mesmas variáveis e circunstâncias macroeconômicas identificadas desde o início do atual governo – **porém exigindo acompanhamento constante**. Dessa vez, embora a atividade econômica ainda demonstre sinais de resiliência mesmo com o atual nível restritivo da taxa básica de juros, **sinais crescentes de moderação e desaceleração da atividade** têm surgido no horizonte.

Além disso, a **inflação também tem apresentado sinais de melhora na margem**, o que tem levado, inclusive, a revisões mais intensas das expectativas de mercado, vide o Boletim Focus do BCB. Além da atividade econômica, essa **melhora tem sido intensificada pela apreciação do Real**, que mais tem a ver com o quadro internacional do que qualquer evolução positiva dos temas de repercussão internacional como a responsabilidade fiscal.

Com isso, apesar da retórica mais forte do Banco Central com relação a perspectiva de manutenção do atual nível mais restritivo de política monetária, visando a reancoragem das expectativas de inflação de 2026 principalmente, **começa a florescer, de forma remota, a probabilidade de atuação por parte da autoridade monetária mais precocemente em relação a Selic**.

Por último, também evidenciamos o **impasse do IOF**, o qual tem **escancarado a já sabida fragilidade política do atual governo e denotado a incapacidade do poder executivo em buscar soluções pelo lado da despesa**. Essa disputa junto ao Congresso deve nutrir e antecipar cada vez mais os debates de cenários (*binários*) sobre as eleições presidenciais do ano que vem.

Sob a ótica dos preços dos ativos, o **cenário acima continuou permeando bons ventos aos ativos locais**. Corroborado pela fraqueza do dólar, com o DXY caindo mais de 2,0%, o **Real também encerrou o mês de junho com valorização expressiva** em relação a moeda americana, sendo cotado a R\$ 5,43. O **Ibovespa também performou** acima do custo de oportunidade, com valorização de 1,3% no período.

E por fim, **ambos os índices IMA-B e IRF-M, de títulos públicos indexados à inflação e prefixados** respectivamente, também **acompanharam o movimento de melhora dos ativos brasileiros**, com retornos de 1,3% e 1,8%, contra o CDI de 1,1% no período.

Interessante mencionar que a **boa performance dos títulos de renda fixa se concentrou principalmente nos vértices mais longos das curvas de juros real e nominal**, onde há influência mais clara da sensibilidade do risco soberano.

**Por conta de ruídos microeconômicos** provenientes do cenário político e fiscal, **os mesmos ventos positivos das demais classes de ativos não foram necessariamente capturados pelo IFIX**. Por mais que a rentabilidade do índice tenha ficado em terreno positivo, em 0,6%, a correlação entre os FIIs e a expectativa das taxas de juros poderia sugerir voos maiores.

Na ansiedade de buscar novas receitas para compor a base fiscal do governo, foi apresentada ao mercado a **Medida Provisória nº 1.303/2025** que, dentre outros temas, indica uma **possível tributação marginal dos dividendos de fundos imobiliários**.

Embora ainda haja um incentivo tributário dos fundos imobiliários em relação a outras classes de ativos, **além de todo o trâmite ordinário de apreciação da MP no Congresso, é inegável que esse tema, mais uma vez, traz volatilidade e incerteza aos investidores**.

Dada a especificidade do mercado de fundos e imprecisões compiladas na redação apresentada, **ainda é difícil antever os reais efeitos sobre o mercado e mesmo se essa medida será efetivamente confirmada pelos congressistas, vide os benefícios para o mercado imobiliário, que inclusive já demonstra sinais de esgotamento das fontes tradicionais de financiamento do setor, versus o esforço fiscal em questão**.

Mesmo assim, **continua nítida a resiliência dos fundos imobiliários** e sua condição de pagador de

dividendo mensal os posiciona de forma muito pertinente na carteira do investidor.

Analizando os resultados e abertura do IFIX, **nosso entendimento dos últimos meses continua válido. Todo este movimento de valorização ainda nos parece um movimento técnico**, de ajuste da venda generalizada ocorrida no final de 2024, e tem sido 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**, ansiedade pela recuperação de popularidade por parte do governo e cada vez mais visível no horizonte as eleições do ano que vem, a **fragilidade dos fundamentos locais permanece**. Nesse sentido, apesar da recuperação observada, ainda **antevemos 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.

A respeito da gestão do MANA11, também continuamos com a mesma visão dos últimos meses. O **atual nível de taxas de juros**, independente de maiores ajustes advindos da 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 atual nível da Selic, e a perspectiva de manutenção por período prolongado, 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**, assim como 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.**

Dessa forma, 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, e certamente, **continuaremos trabalhando com uma forte presença de ativos de renda fixa na carteira do MANA11**, buscando novas operações em CDI+ e prefixadas no curto prazo, e arbitrando carregos e ganho de capital em operações indexadas a inflação, conforme a volatilidade das NTN-Bs.

Por último, conforme abordamos desde fevereiro, visando agregar **retorno descorrelacionado via operações exclusivas da Manatí** e posicionamento do **MANA11 como um verdadeiro Hedge Fund Imobiliário**, demos início ao book de incorporação, mediante o investimento em projetos de alto padrão localizados na ilha de Florianópolis/SC, reconhecida como uma das cidades mais pujantes do Brasil.

Inclusive, dos projetos atualmente investidos, **no mês houve o lançamento do projeto denominado Allure**, o qual **registrou 100% de vendas na ocasião!** Este fato nos deixou muito contentes, **materializando a assertividade da gestão e sucesso do produto desenvolvido junto ao parceiro incorporador.**

Posto o **índice de cobertura** importante evolvido na estrutura desenhada, ficamos **ainda mais confortáveis** com a concretização do lucro projetado e **consolidação de novas frentes de atuação exclusivas aos cotistas do MANA11.**

Com relação aos dividendos, seguindo as leituras de curto prazo para a inflação e os movimentos da Selic, no mês **mantivemos a distribuição de dividendos em R\$ 0,11 por cota**, o que representa um **dividend yield anualizado de 15,9% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de maio ou **133% CDI líquido** de imposto de renda.

Com essa distribuição de dividendos de junho, **concretizamos com sucesso mais um período de distribuições em linha com o Guidance de Dividendos** estimado previamente. Ao longo do 2º trimestre de 2025, **mantivemos os dividendos em R\$ 0,11 por cota** e dentro da banda estabelecida 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.**

Para o 3º trimestre de 2025, analisando as variáveis macroeconômicas, assim como a carteira do MANA11 e novas oportunidades de investimentos relacionadas, **entendemos que é factível a manutenção do Guidance de Dividendos entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota.**

Nessa linha, o **time de gestão permanece muito confiante com os resultados** do fundo, vide as **alocações recentes em desenvolvimento**, 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, essa **distribuição potencial, 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 junho.

Além do quesito dividendo distribuído, reiteramos nos últimos relatórios o desconto excessivo que o MANA11 vinha negociando em relação a patrimonial no mercado secundário.

Nesse último mês, além do pagamento de dividendos interessante, o **MANA11 se manteve resiliente no mercado secundário, acompanhando o bom momento da classe** de fundos imobiliários e mantendo sua competitividade nesse mercado volátil.

Embora esse processo de reprecificação no mercado secundário esteja ocorrendo nos últimos 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, além dos resultados extraordinários realizados.

Isto posto, **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 de capitais 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 permanecemos vigilantes quando ao mercado secundário, acreditando que existem **oportunidades para montagem de posições a preços atrativos e margem de segurança, 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 à eventuais mudanças regulatórias** 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 +40,2% de performance acumulada**, de acordo com o patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos. Nesse mesmo período, o IFIX, Índice de Fundos Imobiliários da B3, **com valorização acumulada de +24,6%**, ao passo que o CDI **equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +36,2%**. Essa performance em **relação ao IFIX continua em patamar de elevada diferenciação, com a cota patrimonial ajustada rendendo 163% 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 junho 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 julho. Essa distribuição representa um **dividend yield** anualizado de **15,9% a.a.** se considerada a cota de fechamento de junho. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs, Caixa e Ações. Com a continuidade da melhora de mercado, sobretudo das curvas de juros longas, **mantivemos as posições equilibradas, conforme posicionamentos direcionais definidos nos últimos meses, as quais acumularam resultados extraordinários relevantes para os cotistas.** Dessa forma, tem sido possível demonstrar na prática a **atuação completa nas diversas estratégias de investimento**, além de **agilidade e 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, pautado na gestão ativa, conforme vem sendo implementada recorrentemente, com ganhos extraordinários em praticamente todos os meses desde o início. **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\$                       | dez/24           | jan/25           | fev/25           | mar/25           | abr/25           | mai/25           | jun/25           | POR COTA       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>RECEITAS</b>                      | <b>4.417.459</b> | <b>4.119.132</b> | <b>4.494.912</b> | <b>3.732.946</b> | <b>5.862.457</b> | <b>4.920.613</b> | <b>4.442.950</b> | <b>0,118</b>   |
| <b>Receitas das operações de CRI</b> | <b>3.799.414</b> | <b>3.394.267</b> | <b>3.763.935</b> | <b>3.140.289</b> | <b>5.217.288</b> | <b>4.100.134</b> | <b>3.820.538</b> | <b>0,102</b>   |
| Juros Remuneratórios                 | 2.776.236        | 2.683.151        | 3.001.542        | 2.692.484        | 3.108.473        | 3.200.049        | 3.152.379        | 0,084          |
| Correção Monetária                   | 778.252          | 573.962          | 703.656          | 389.067          | 2.063.797        | 900.085          | 668.159          | 0,018          |
| Ganhos extraordinários               | 244.925          | 137.154          | 58.737           | 58.737           | 45.018           | -                | -                | -              |
| <b>Receitas advindas de FIIs</b>     | <b>497.282</b>   | <b>504.814</b>   | <b>546.744</b>   | <b>541.479</b>   | <b>546.001</b>   | <b>543.740</b>   | <b>553.220</b>   | <b>0,015</b>   |
| Dividendos                           | 497.282          | 504.814          | 546.744          | 541.479          | 546.001          | 543.740          | 553.220          | 0,015          |
| Ganho de Capital                     | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -              |
| <b>Receitas do livro de Ações</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>42.348</b>    | <b>216.054</b>   | <b>12.976</b>    | <b>0,000</b>   |
| <b>Remuneração do Caixa</b>          | <b>120.763</b>   | <b>220.052</b>   | <b>184.232</b>   | <b>51.179</b>    | <b>56.820</b>    | <b>60.685</b>    | <b>56.217</b>    | <b>0,001</b>   |
| <b>DESPESAS</b>                      | <b>(267.194)</b> | <b>(283.226)</b> | <b>(274.582)</b> | <b>(277.766)</b> | <b>(306.930)</b> | <b>(301.678)</b> | <b>(286.069)</b> | <b>(0,008)</b> |
| Taxa de Administração <sup>(1)</sup> | (241.602)        | (257.242)        | (231.518)        | (225.365)        | (253.846)        | (274.593)        | (258.374)        | (0,007)        |
| Despesas Operacionais                | (25.592)         | (25.984)         | (43.064)         | (52.401)         | (53.085)         | (27.085)         | (27.695)         | (0,001)        |

|                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>RESULTADO OPERACIONAL</b> | <b>4.150.266</b> | <b>3.835.907</b> | <b>4.220.330</b> | <b>3.455.180</b> | <b>5.555.527</b> | <b>4.618.935</b> | <b>4.156.882</b> | <b>0,111</b> |
| Resultado por Cota           | 0,11             | 0,10             | 0,11             | 0,09             | 0,15             | 0,12             | 0,11             |              |

### 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     | <b>0,11</b> | <b>0,10</b> | <b>0,10</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> | <b>0,11</b> |

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, a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez e os dividendos provenientes das ações. 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 15,9% a.a.**, com base na cota de fechamento do período. **Esse dividendo se encontra dentro do Guidance apresentado para o trimestre e conclui mais um período de entregas dentro da expectativas apresentada ao mercado previamente**, seguindo o planejamento da gestão.

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

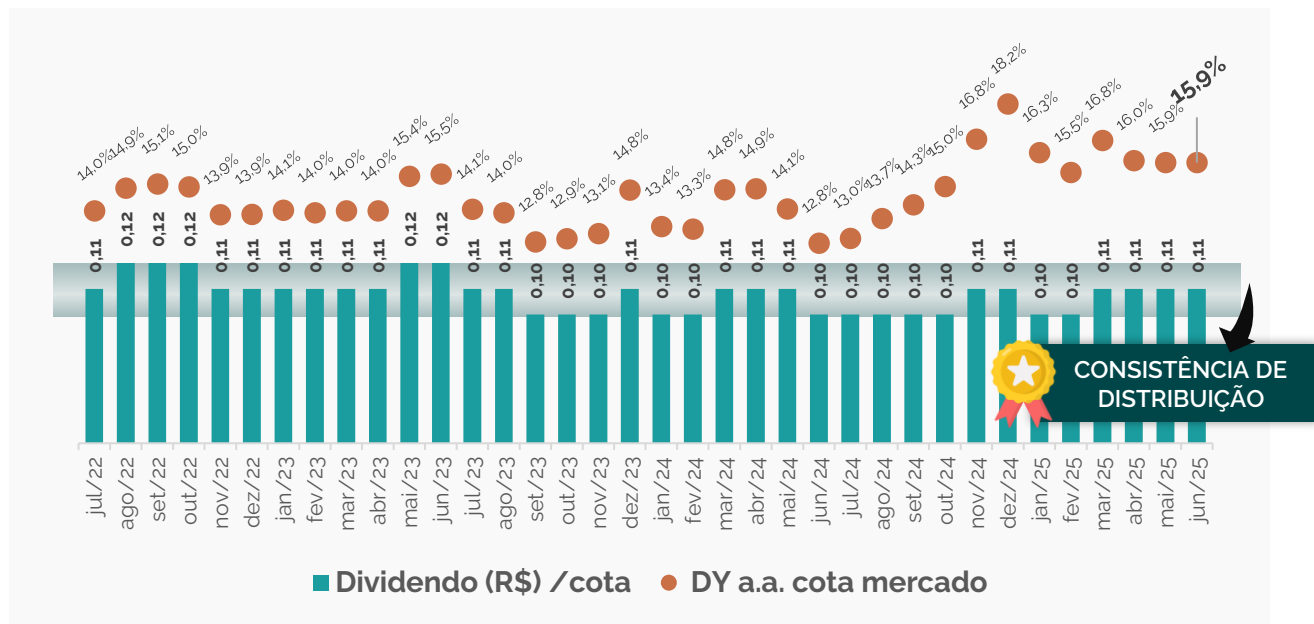
**R\$ 0,11**

por cota  
no mês

Dividend Yield de

**15,9%**

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



Fonte: Manatí e Broadcast.

**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 ANIBIMA, 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)

## 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 carregó equivalente ao CDI, líquido de imposto de renda para o mês, a rentabilidade foi:

Distribuição equivalente a

**133% CDI**

Líquido de imposto de  
renda no mês

Se comparamos esse mesmo *Dividend Yield* a inflação utilizada para atualização dos papéis indexados ao IPCA<sup>1</sup>, o retorno foi equivalente a:

Retorno equivalente a

**IPCA+10,2%**

a.a. no mês

Considerando a estimativa de IPCA de 5,20% para o ano de 2025 conforme o Boletim Focus

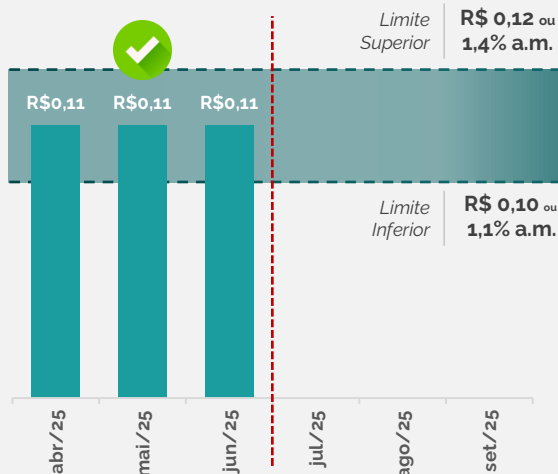
### GUIDANCE DE DIVIDENDOS

#### CONCRETIZAÇÃO 2T2025 e PROJEÇÃO 3T2025

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.

Concluído mais um trimestre, ficamos muito satisfeitos com a concretização de mais um período em linha com as projeções idealizadas pela equipe de gestão. **Ao longo do 2T, mantivemos as distribuições em R\$ 0,11/cota**, no centro da banda de distribuição de dividendos percebida nos modelos de gestão.

Seguindo as melhores práticas do mercado, **para o 3T2025, entendemos pertinente a manutenção do Guidance de Dividendos entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12** por cota. Ademais, com base na cota atual de negociação e deságio frente ao valor patrimonial, **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 carregó 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 junho foi de **R\$ 8,89**, e isso remete a um **deságio de 4,4%** sobre o valor patrimonial. Considerando esse deságio em relação a carteira de ativos<sup>(1)</sup>, seria o equivalente a adquiri-la com o retorno abaixo:

|                                | Deságio sobre              | CDI                     | IPCA                      |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                | Cota Patrimonial: R\$ 9,30 | 44% da Carteira         | 56% da Carteira           |
| R\$8,59                        | -7,62%                     | CDI + 8,35% a.a.        | IPCA + 11,84% a.a.        |
| R\$8,69                        | -6,55%                     | CDI + 7,81% a.a.        | IPCA + 11,52% a.a.        |
| R\$8,79                        | -5,47%                     | CDI + 7,26% a.a.        | IPCA + 11,20% a.a.        |
| <i>Cota de Mercado</i> R\$8,89 | <b>-4,40%</b>              | <b>CDI + 6,72% a.a.</b> | <b>IPCA + 10,88% a.a.</b> |
| R\$8,99                        | -3,32%                     | CDI + 6,18% a.a.        | IPCA + 10,56% a.a.        |
| R\$9,09                        | -2,25%                     | CDI + 5,64% a.a.        | IPCA + 10,24% a.a.        |
| R\$9,19                        | -1,17%                     | CDI + 5,10% a.a.        | IPCA + 9,92% a.a.         |

Com este deságio, e considerando o guidance de distribuição de dividendos para o 3T2025 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

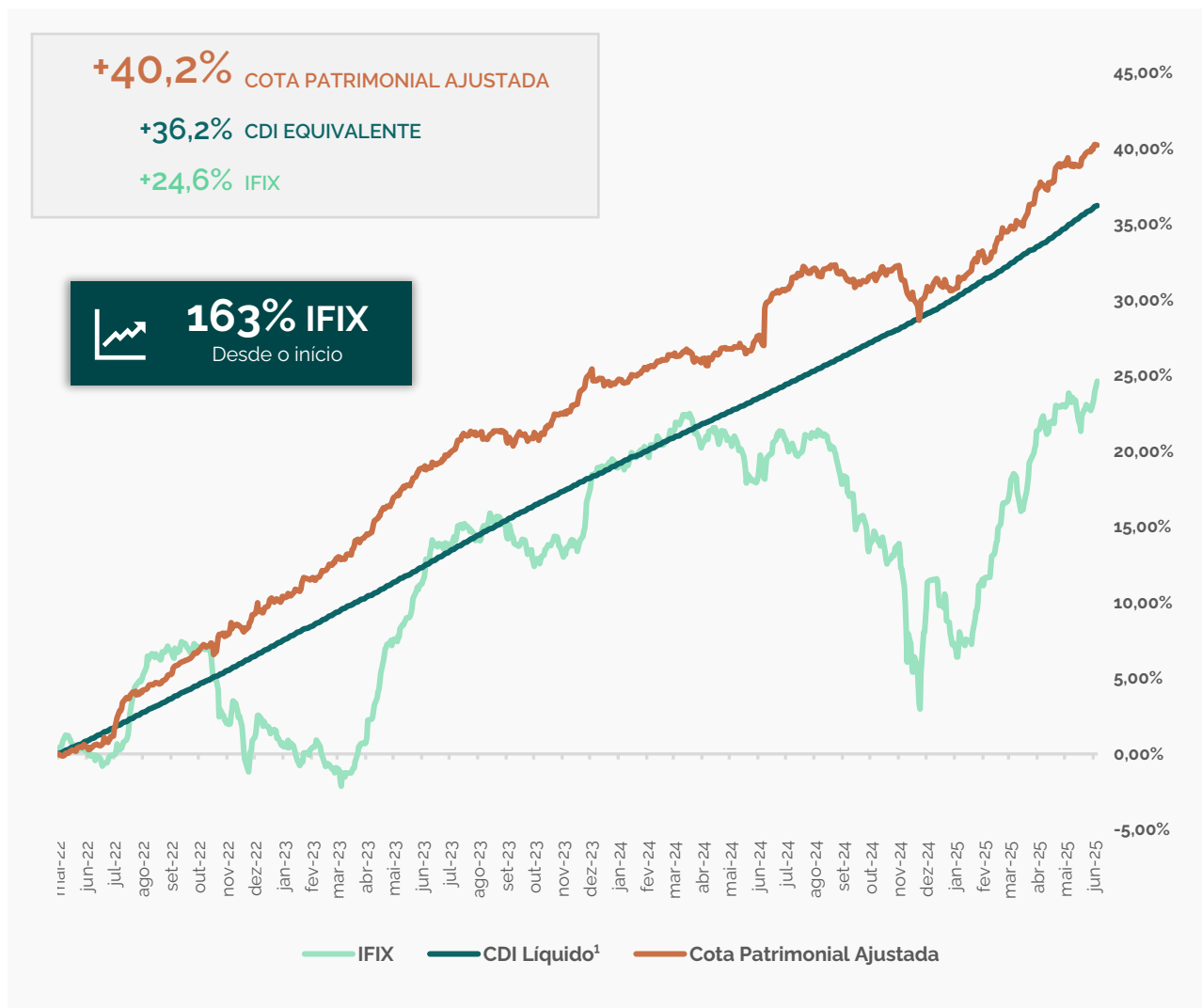
*Dividendo Por Cota*

|                                 | R\$ 0,100         | R\$ 0,105         | R\$ 0,110         | R\$ 0,115         | R\$ 0,120         |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| R\$ 8,69                        | 14,7% a.a.        | 15,5% a.a.        | 16,3% a.a.        | 17,1% a.a.        | 17,9% a.a.        |
| R\$ 8,74                        | 14,6% a.a.        | 15,4% a.a.        | 16,2% a.a.        | 17,0% a.a.        | 17,8% a.a.        |
| R\$ 8,79                        | 14,5% a.a.        | 15,3% a.a.        | 16,1% a.a.        | 16,9% a.a.        | 17,7% a.a.        |
| R\$ 8,84                        | 14,5% a.a.        | 15,2% a.a.        | 16,0% a.a.        | 16,8% a.a.        | 17,6% a.a.        |
| <i>Cota de Mercado</i> R\$ 8,89 | <b>14,4% a.a.</b> | <b>15,1% a.a.</b> | <b>15,9% a.a.</b> | <b>16,7% a.a.</b> | <b>17,5% a.a.</b> |
| R\$ 8,94                        | 14,3% a.a.        | 15,0% a.a.        | 15,8% a.a.        | 16,6% a.a.        | 17,4% a.a.        |
| R\$ 8,99                        | 14,2% a.a.        | 15,0% a.a.        | 15,7% a.a.        | 16,5% a.a.        | 17,2% a.a.        |
| R\$ 9,04                        | 14,1% a.a.        | 14,9% a.a.        | 15,6% a.a.        | 16,4% a.a.        | 17,1% a.a.        |
| R\$ 9,09                        | 14,0% a.a.        | 14,8% a.a.        | 15,5% a.a.        | 16,3% a.a.        | 17,0% 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 **+40,2%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+28,6%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, apresentou uma valorização mais comedida, de **24,6%**, e a renda fixa livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+36,2%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **163% do IFIX** e de **111% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

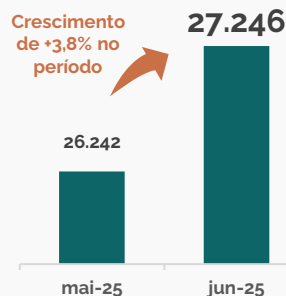
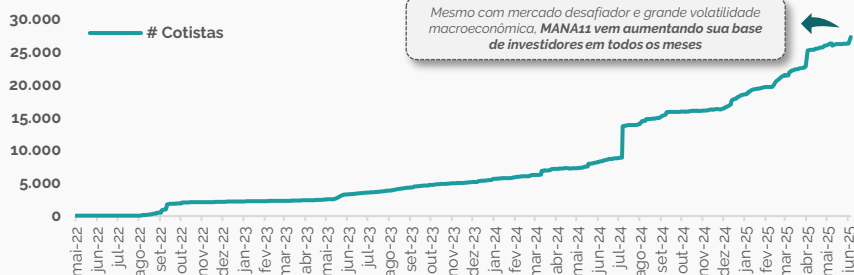


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

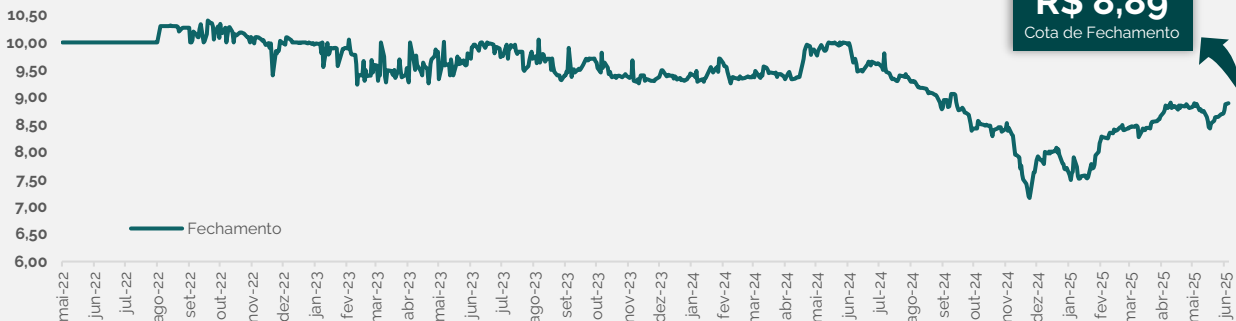
## MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de junho, a cota de mercado encerrou em **R\$ 8,89**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 27,8 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 1,4 milhão por dia**, e **8,6% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **27.246 cotistas**, o que representa mais um **aumento de 3,8% da base de investidores no mês**, referente ao fechamento do mês anterior, o que nos deixa muito contentes, principalmente quando analisamos uma janela tão desafiadora como esses últimos tempos em termos de volatilidade macro. 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.

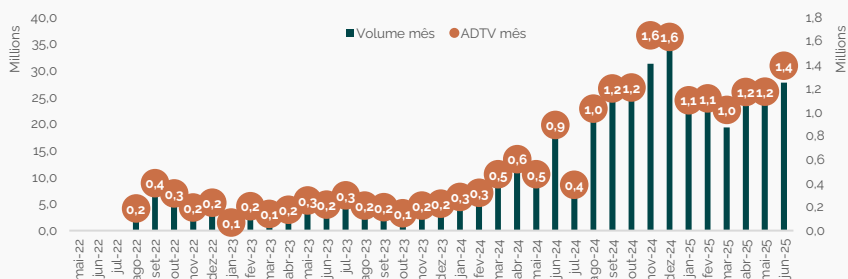
### QUANTIDADE DE COTISTAS



### COTA DE MERCADO (R\$)



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



Negociação média de

**R\$ 1,4mi**

Por dia no mês de junho

Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

**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

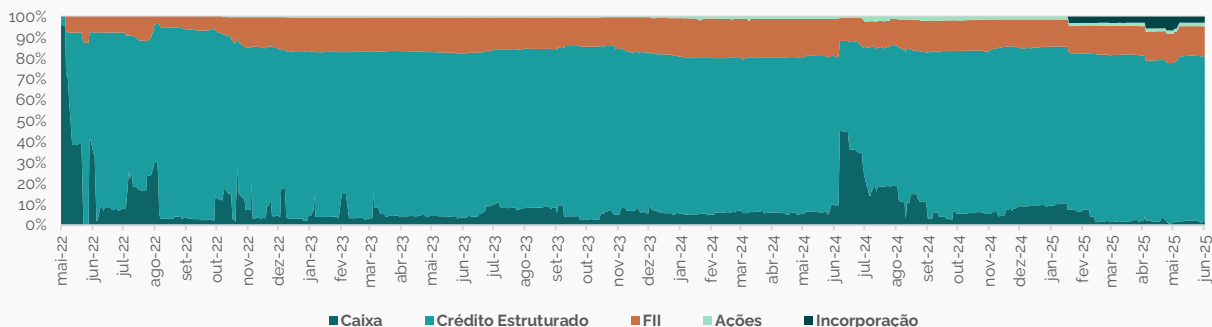
✉ ri@manaticm.com

## ALOCÇÃO DO FUNDO

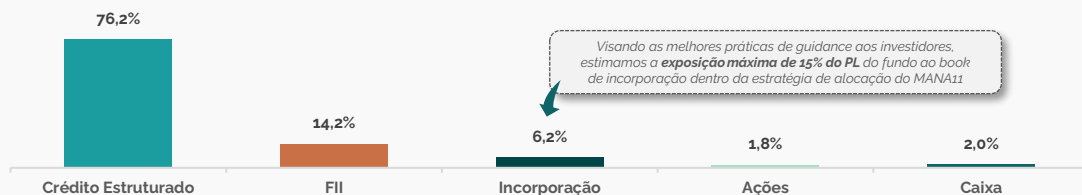
Encerramos o mês de junho com **98,4% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Dando sequência no pipeline de oportunidades exclusivas, continuamos aumentando gradualmente **a carteira de investimento em incorporação com retorno preferencial**, conforme descrito mais à frente, visando **agregar valor aos investidores de forma** descorrelacionada à atual carteira de investimentos, conforme atuação completa ao longo do espectro de atuação do mandato de **hedge fund imobiliário**. Importante mencionar que, independente do posicionamento atual, **a ideia é manter a gestão totalmente ativa sobre a carteira de investimentos, para busca de retornos extraordinários**.

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, 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)



Visando as melhores práticas de guidance aos investidores, estimamos a **exposição máxima de 15% do PL** do fundo ao book de incorporação dentro da estratégia de alocação do MANA11

Fonte: Manatí.

## GANHO DE CAPITAL NO BOOK DE AÇÕES

### ENCERRAMENTO DE POSIÇÃO E RESULTADO REALIZADO

1,8% do PL

Conforme apresentado no relatório anterior, o mês de maio foi marcado pelo desinvestimento e encerramento das posições investidas em *TEND3* (*Tenda Construtora*) e *SYNE3* (*SYN Prop & Tech*), as quais performaram de forma espetacular, gerando **retornos extraordinários e aprimorando os resultados do fundo**.

Em ambos os casos, os **retornos realizados foram muito superiores aos índices de referência**, tanto dos fundos imobiliários, como das ações de forma geral. Com relação ao CDI, a taxa interna de retorno de cada um dos papéis investidos também se sobressaiu de forma relevante, agregando resultados importantes aos investidores.

Por essa **capacidade de adaptação e atuação completa dentro do segmento imobiliários**, enxergamos a classe de **Hedge Funds Imobiliários como uma das mais adequadas para esse momento de mercado**, com alta volatilidade e riscos relevantes pela frente. **Poder pisar no freio ou acelerar**, a depender da conjuntura momentânea e leitura de mercado da equipe de gestão **faz muita diferença** na hora de gerar performance e/ou proteger o patrimônio do investidor.

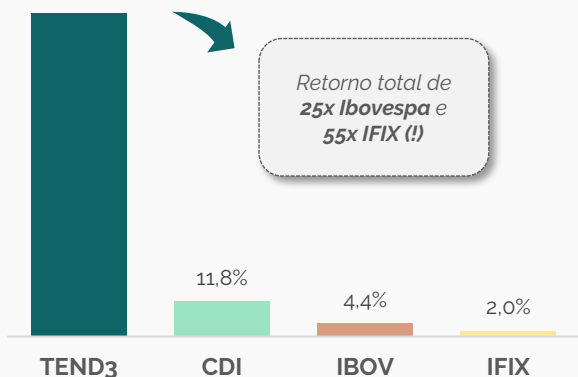
Contudo, sabendo da **relevância do pagamento recorrente** e competitivo do **dividendo aos investidores** para o **sucesso do MANA11**, continuamos trabalhando com **posicionamento bastante comedido no livro de ações**. Nosso entendimento é de que esse book possui características que podem agregar muito valor, mas deve ser muito bem ponderado para evitar qualquer impacto relevante nas projeções mensais dos dividendos do fundo. **Acreditando que a consistência dos dividendos é fundamental**, seguiremos trabalhando de forma cautelosa e assertiva, visando agregar retornos extraordinários e aprimorar cada vez mais a performance do MANA11.

#### RETORNO ANUALIZADO

*Incorporadora de Baixa Renda*  
TIR (taxa interna de retorno a.a.)



108,6%

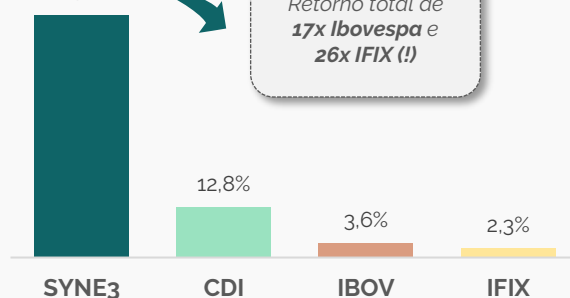


#### RETORNO ANUALIZADO

*Empresa de Ativos Comerciais*  
TIR (taxa interna de retorno a.a.)



61,8%



Fonte: Manatí e Broadcast

## DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

### INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

6,1% do PL

Conforme apresentado em nossos últimos relatórios, **em fevereiro inauguramos a tese de desenvolvimento residencial** no MANA11, com foco na incorporação de 4 projetos residenciais - *Physis Place*, *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus*, de **alto padrão localizados em Florianópolis/SC**, por meio do FII Turmalina. No último mês, fizemos também o primeiro aporte em um **projeto localizado em Jundiá**, no estado de São Paulo e que será apresentado em detalhes no próximo mês.

Entendendo a matriz de risco envolvida em um projeto de incorporação residencial, estruturamos cada um dos investimentos com base na **estrutura de equity preferencialista**, no qual **o fundo é remunerado prioritariamente ao empreendedor, ou seja, o incorporador parceiro só obtém lucro no projeto após o recebimento integral do investimento realizado, acrescido da rentabilidade preestabelecida de 21,0% a.a.**, por parte do MANA11. Dessa forma, acreditamos **capturar da melhor forma a relação risco-retorno**, com uma **cobertura de resultados expressiva** para concretização do resultado estipulado nos projetos.

Adicionalmente, para fins de contextualização da praça de Florianópolis/SC, abaixo seguem 3 grandes pilares relacionados ao crescimento e robustez do mercado imobiliário por lá. Inclusive, além do percentual de vendas bastante saudável do *Physis Place* para o período desde seu lançamento formal, o **mês de maio marcou o lançamento do Allure, com venda de 100% das unidades de forma imediata**, constatando o sucesso do projeto e assertividade da gestão na escolha do parceiro incorporador.

#### A praça de Florianópolis/SC:

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



#### Capital mais rica do Brasil<sup>1</sup>

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



**Lançamento com 100% de vendas em maio/2025**

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

6,1% 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 m<sup>2</sup>
- **VGW Estimado:** R\$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 59,7mm
- **Lançamento:** Jul/25
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** 4,16x
- **Status:** Projeto Aprovado

#### ALLURE

- **Localização:** Rod. Mauricio Sirotsky
- **Unidades:** 85 unidades
- **Tipologias** 31 a 110 m<sup>2</sup>
- **VGW Estimado:** R\$ 62,9mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 27,8mm
- **Lançamento:** Mai/25 | 100% vendido
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** 4,04x
- **Status:** Projeto Aprovado

#### NATUS

- **Localização:** Av. Luiz Boiteux Piazza
- **Unidades:** 388 unidades
- **Tipologias** 51 a 131 m<sup>2</sup>
- **VGW Estimado:** R\$ 377,2mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 174,7mm
- **Lançamento:** Out/25
- **Entrega:** Dez/28
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** 3,25x
- **Status:** Projeto Aprovado

#### PHYSIS PLACE

- **Localização:** R. Pres. Coutinho, 182
- **Unidades:** 43 unidades
- **Tipologias** 116 a 324 m<sup>2</sup>
- **VGW Estimado:** R\$ 152,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 46,1mm
- **Lançamento:** Mai/25 | 40% vendido
- **Entrega:** Dez/27
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** 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.

**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.

## DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

### IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

6,2% 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 76,2% do PL

Operações de CRI e LCI Estruturadas

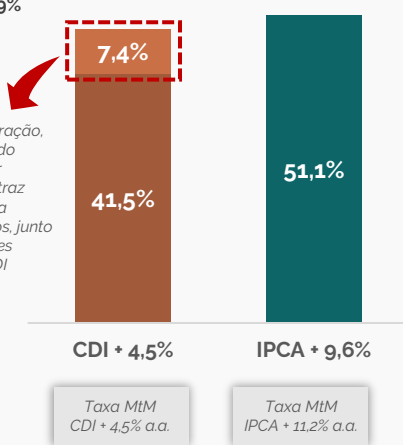
## Exposição por Setor

% do Patrimônio Líquido



## Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de Estruturados



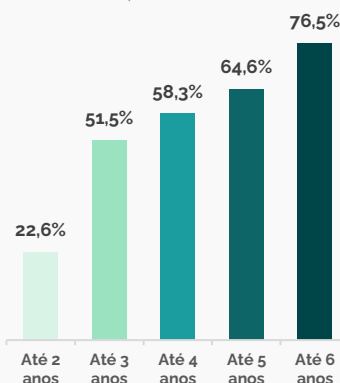
## Duration Remanescente

% do Patrimônio Líquido - Cumulativo

Duration

Carteira IPCA: 3,7 anos

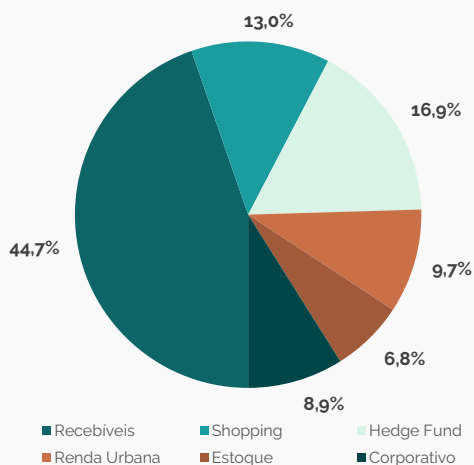
Carteira CDI: 2,1 anos



## CARTEIRA DE FII 14,2% do PL

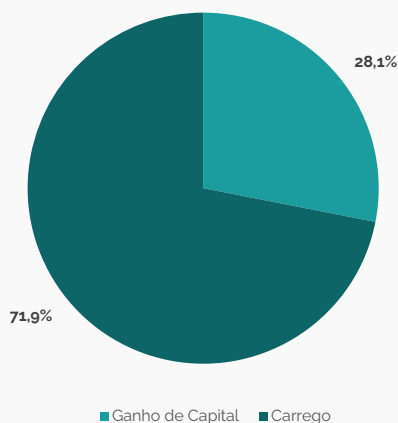
## Exposição por Segmento

% 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 junho de 2025:

| Tipo                   | Emissor                | Código IF   | Segmento        | Estratégia       | Valor       | % PL  | Indexador   | Tx. Aquisição | Tx. MtM <sup>(4)</sup> | LTV <sup>(3)</sup> |
|------------------------|------------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|-------|-------------|---------------|------------------------|--------------------|
| CRI                    | CRI Versi I            | 24H1933555  | Incorporação    | Carrego          | 19.219.993  | 5,5%  | CDI         | 4,00%         | 4,00%                  | 48%                |
| CRI                    | CRI Vértice e Voz      | 24K2221808  | Incorporação    | Carrego          | 16.076.424  | 4,6%  | CDI         | 5,30%         | 5,30%                  | 12%                |
| CRI                    | CRI Pátio Roraima      | 22H1579450  | Shopping        | Carrego          | 16.038.907  | 4,6%  | IPCA        | 8,05%         | 9,56%                  | 17%                |
| CRI                    | CRI Athena             | 22H1630624  | Properties      | Carrego          | 15.956.960  | 4,6%  | IPCA        | 7,70%         | 9,47%                  | 42%                |
| CRI                    | CRI Itaquera           | 24C1526928  | Shopping        | Tático           | 15.491.440  | 4,4%  | IPCA        | 8,85%         | 9,35%                  | 65%                |
| CRI                    | CRI Lafaeete           | 23L1737583  | Locação         | Carrego          | 15.078.895  | 4,3%  | CDI         | 4,30%         | 4,30%                  | 68%                |
| CRI                    | CRI Cata Incorporadora | 24J2128781  | Incorporação    | Carrego          | 12.705.918  | 3,6%  | IPCA        | 11,10%        | 18,03%                 | 15%                |
| CRI                    | CRI Via Sul            | 22E1313665  | Incorporação    | Carrego          | 12.306.087  | 3,5%  | CDI         | 4,75%         | 4,75%                  | 40%                |
| CRI                    | CRI Casa Shopping      | 22L1125928  | Shopping        | Tático           | 11.685.610  | 3,3%  | IPCA        | 9,35%         | 11,71%                 | 46%                |
| CRI                    | CRI Zagros             | 24G1895078  | Financeiro      | Carrego          | 10.653.710  | 3,1%  | IPCA        | 8,50%         | 10,63%                 | 34%                |
| CRI                    | CRI Amaranite          | 22C1013173  | Hospitalidade   | Carrego          | 9.999.580   | 2,9%  | CDI         | 4,00%         | 4,00%                  | 21%                |
| CRI                    | CRI Construtora Dez    | 24G1883357  | Imobiliario     | Carrego          | 10.097.718  | 2,9%  | IPCA        | 12,68%        | 14,92%                 | 62%                |
| CRI                    | LCI Mozak I            | 24I02520561 | Properties      | Carrego          | 9.245.635   | 2,6%  | CDI         | 5,00%         | 5,00%                  | 51%                |
| CRI                    | CRI Bella Vitta        | 25B2856621  | Incorporação    | Carrego          | 8.180.057   | 2,3%  | IPCA        | 11,85%        | 11,41%                 | 43%                |
| CRI                    | CRI MAC                | 24L2414794  | Incorporação    | Carrego          | 7.798.110   | 2,2%  | IPCA        | 12,00%        | 11,82%                 | 23%                |
| CRI                    | CRI CBA                | 24I1189659  | Incorporação    | Carrego          | 7.646.251   | 2,2%  | CDI         | 5,00%         | 5,00%                  | 74%                |
| CRI                    | CRI Sanema             | 22G0701494  | Saneamento      | Carrego          | 7.481.379   | 2,1%  | IPCA        | 8,85%         | 9,45%                  | 75%                |
| CRI                    | CRI Galleria II        | 24E1318751  | Home Equity     | Carrego          | 6.939.530   | 2,0%  | IPCA        | 9,50%         | 10,67%                 | 35%                |
| CRI                    | CRI Comporte           | 23I1270600  | Mobilidade      | Carrego          | 6.373.053   | 1,8%  | CDI         | 3,85%         | 4,14%                  | 60%                |
| CRI                    | CRI MRV II             | 22E1095384  | Incorporação    | Tático           | 5.503.284   | 1,6%  | IPCA        | 8,92%         | 8,92%                  | n.a.               |
| CRI                    | CRI Longitude          | 25C3273266  | Incorporação    | Carrego          | 5.014.690   | 1,4%  | CDI         | 6,00%         | 6,00%                  | 40%                |
| CRI                    | CRI FGR                | 23L1279637  | Incorporação    | Carrego          | 4.823.507   | 1,4%  | IPCA        | 9,50%         | 11,92%                 | 42%                |
| CRI                    | CRI Galleria           | 22E0640809  | Home Equity     | Carrego          | 4.591.177   | 1,3%  | IPCA        | 9,75%         | 11,66%                 | 27%                |
| CRI                    | CRI Cotribá            | 22K1360944  | Cooperativa     | Tático           | 4.507.281   | 1,3%  | CDI         | 5,00%         | 5,21%                  | 40%                |
| CRI                    | CRI Martini Meat IPCA  | 22F0930128  | Logístico       | Carrego          | 4.285.384   | 1,2%  | IPCA        | 9,30%         | 10,41%                 | 57%                |
| CRI                    | CRI Pulverizado        | 24K1892305  | Incorporação    | Carrego          | 3.482.604   | 1,0%  | CDI         | 5,00%         | 5,00%                  | 50%                |
| CRI                    | CRI Vic Engenharia     | 22F1135958  | Loteamento      | Carrego          | 3.170.807   | 0,9%  | IPCA        | 9,50%         | 11,09%                 | 52%                |
| CRI                    | CRI Econ               | 23K2260145  | Incorporação    | Tático           | 2.630.422   | 0,8%  | CDI         | 3,00%         | 4,45%                  | 75%                |
| CRI                    | CRI MRV Flex           | 23L1605236  | Incorporação    | Tático           | 2.610.297   | 0,7%  | IPCA        | 10,07%        | 9,32%                  | 58%                |
| CRI                    | CRI Maxi Campinas      | 24C1796102  | Incorporação    | Carrego          | 2.093.000   | 0,6%  | CDI         | 5,00%         | 5,00%                  | 61%                |
| CRI                    | CRI Teriva             | 23C2831601  | Loteamento      | Carrego          | 1.756.043   | 0,5%  | CDI         | 3,50%         | 3,49%                  | 54%                |
| CRI                    | CRI Bemol              | 24D2944088  | Home Equity     | Carrego          | 1.334.740   | 0,4%  | IPCA        | 9,00%         | 10,34%                 | 34%                |
| CRI                    | CRI Rogga              | 23D0003603  | Incorporação    | Carrego          | 1.307.726   | 0,4%  | CDI         | 3,29%         | 3,29%                  | 41%                |
| SUBTOTAL ESTRUTURADOS  |                        |             |                 |                  | 266.086.216 | 76,2% |             | (taxas a.a.)  | (taxas a.a.)           |                    |
| Tipo                   | Ativo                  | Foco        | Segmento        | Estratégia       | Valor       | % PL  | Indexador   | Retorno       |                        |                    |
| FII                    | Turmalina              | Alta Renda  | Residencial     | Preferencial     | 17.953.393  | 5,1%  | Pré         | 21,0%         |                        |                    |
| SPE                    | Vic Jundiá             | Baixa Renda | Residencial     | Preferencial     | 3.669.256   | 1,1%  | Pré         | 22,5%         |                        |                    |
| SUBTOTAL INCORPORAÇÃO  |                        |             |                 |                  | 21.622.649  | 6,2%  |             | (taxas a.a.)  |                        |                    |
| Tipo                   | Ativo                  | Ticker      | Segmento        | Estratégia       | Valor       | % PL  |             |               |                        |                    |
| FII                    | Mauá Real Estate       | MCRE11      | Receíveis       | Carrego          | 4.115.777   | 1,2%  |             |               |                        |                    |
| FII                    | Gazit Malls            | GZIT11      | Shopping        | Ganho de Capital | 3.998.596   | 1,1%  |             |               |                        |                    |
| FII                    | Valora Hedge Fund      | VGHF11      | Hedge Fund      | Carrego          | 4.011.757   | 1,1%  |             |               |                        |                    |
| FII                    | Guardian Real Estate   | GARE11      | Renda Urbana    | Ganho de Capital | 4.036.455   | 1,2%  |             |               |                        |                    |
| Outros                 |                        |             |                 |                  | 33.297.474  | 9,5%  |             |               |                        |                    |
| SUBTOTAL FII           |                        |             |                 |                  | 49.460.059  | 14,2% |             |               |                        |                    |
| Tipo                   | Ativo                  | Ticker      | Segmento        |                  | Valor       | % PL  |             |               |                        |                    |
| Ação                   | MRV                    | MRVE3       | Incorporação    |                  | 2.068.339   | 0,6%  |             |               |                        |                    |
| Ação                   | Allos                  | ALOS3       | Shopping Center |                  | 2.551.456   | 0,7%  |             |               |                        |                    |
| Ação                   | Multiplan              | MULT3       | Shopping Center |                  | 895.209     | 0,3%  |             |               |                        |                    |
| Ação                   | Iguatemi               | IGTI11      | Shopping Center |                  | 663.234     | 0,2%  |             |               |                        |                    |
| SUBTOTAL AÇÕES         |                        |             |                 |                  | 6.178.238   | 1,8%  |             |               |                        |                    |
| CAIXA + COMPROMISSADAS |                        |             |                 |                  | -           | -     | 11.514.986  | 3,3%          |                        |                    |
| PROVISÕES              |                        |             |                 |                  | -           | -     | (5.811.895) | (1,7%)        |                        |                    |
| Patrimônio Líquido     |                        |             |                 |                  | -           | -     | 349.050.253 | 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 todo o pacote de garantias, como imóveis em Alienação Fiduciária, Carteira de Recebíveis e Cotas de SPE 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.



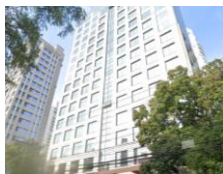
### CRI VIC ENGENHARIA

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 SHOPPING METRÔ ITAQUERA

CRI de adiantamento de aluguéis do Shopping Metrô Itaquera, localizado em São Paulo. Integrado diretamente à estação de metrô e situado em área de intenso fluxo, o shopping é um polo de consumo, com uma base de locatários diversificada e ancorada por grandes players do varejo. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária do Direito de Uso Real de parcela relevante do ativo; (ii) CF dos recebíveis atrelados às áreas cedidas em AF; (iii) Aval dos Sócios.



### CRI PULVERIZADO

CRI pulverizado com foco em operações de capital de giro em operações de volume financeiro e duration mais curtas. Além disso, as garantias das operações lastreadas são pautadas em imóveis performados. De forma geral, as garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de imóveis performados com LTV médio de ~50%; (ii) aval dos sócios das respectivas operações; e (iii) Fundo de Reserva equivalente a pelo menos 2 PMTs de cada um dos lastros emitidos.



### CRI TERIVA URBANISMO

CRI Corporativo baseado nos empreendimentos Vivejo Atibaia e Innovare 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 FIIs 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.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### CRI LONGITUDE INCORPORADORA

CRI Corporativo para a holding Longitude, com o respaldo adicional dos dividendos de 13 projetos de incorporação residencial vertical classificados no programa MCMV. A Longitude atua em mais de 15 cidades no interior de São Paulo, sendo uma referência regional. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; (ii) Cessão Fiduciária dos dividendos do pool de projetos; (iii) Aval dos sócios.



### CRI VÉRTICE E VOZ

CRI de término de obra dos projetos de incorporação residencial vertical de alto padrão Vértice e Voz, localizados no bairro planejado Viva Park em Porto Belo- SC. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária das quotas das SPEs; (ii) AF dos imóveis em desenvolvimento; (iii) CF dos recebíveis atrelados aos empreendimentos; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras e (vi) Aval dos Sócios

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](mailto:ri@manaticm.com).



*Nosso maior ativo  
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

