



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

JULHO | 2023

OBJETIVO DO FUNDO

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Código de Negociação	MANA11	CNPJ	42.888.583/0001-89	Início do fundo¹	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas²	19.592.872	Ofertas Concluídas	2	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% sobre 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 e e na 2ª oferta. (3) Taxa de Performance apurada e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho. Benchmark ajustável ao momento de mercado, com base na média do yield do IMA-B5 verificada para o semestre imediatamente superado. Descrição completa pode ser encontrada no Regulamento. (4) Para investidores PF, os rendimentos distribuídos são isentos, ao passo que o ganho de capital são tributados conforme alíquota de 20%. No caso de investidores PJ, tanto os rendimentos distribuídos como o ganho de capital são objeto de incidência de imposto de renda, conforme alíquota de 20%.

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido <i>(R\$ MM)</i>	R\$ 205,39	Valor de Mercado <i>(R\$ MM)</i>	R\$ 207,39	Dividendo Julho/23	R\$ 0,11
Cota Patrimonial	R\$ 9,86	Cota de Mercado	R\$ 9,96	Dividend Yield ¹ <i>anualizado</i>	14,03% a.a.
Volume Negociado <i>(no mês, em R\$ MM)</i>	R\$ 6,20	Giro Mensal ²	3,17% das cotas emitidas	Quantidade de Cotistas	3.615

(1) Dividend yield mensal e anualizado, calculado com base na cota de emissão de R\$ 10,00. (2) Giro mensal refere ao % de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

HIGHLIGHTS DO MÊS



Geração de retorno excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+20,10%** vs. **+13,52% do CDI Equivalente** e **+14,36 do IFIX** desde o início do Fundo



Dividendos de **R\$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 14,03% a.a.** sobre a cota de emissão



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



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

COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de julho foi marcado pela valorização dos ativos domésticos, apoiada por eventos específicos de âmbito local e impulsionada pela conjuntura macroeconômica externa.

Do lado internacional, o mercado permaneceu em modo *risk-on*, mesmo com os riscos ainda consistentes relacionados às políticas monetárias nos países desenvolvidos e os índices de inflação. Tomando os EUA como exemplo, gradativamente se consolida a tese de que a economia americana realizará um *soft landing*, ou seja, atravessando o momento atual sem que a atividade economia sofra contração abrupta reflexo do nível atual de taxa de juros imposto pelo FED.

No mês, a leitura de inflação divulgada trouxe dados mais comedidos, com sinais de moderação e, dessa forma, mesmo com a retórica *data-dependent* da autarquia monetária e indefinição quanto ao movimento de manutenção ou aperto monetário adicional na reunião de setembro, **enxergamos investidores relativamente mais focados na proximidade do fim do ciclo de aperto monetário** por lá.

Suportado pela **colaborativa conjuntura externa**, as **novidades** providas pelos **agentes internos não decepcionaram** e também promoveram o movimento de valorização dos ativos domésticos. No começo do mês, houve mais um passo do governo na direção prometida no início de mandato, com a **primeira votação do texto referente a reforma tributária**. Apesar de haver ainda um longo caminho para real simplificação do atual quadro tributário, além de algumas incógnitas importantes a serem solucionadas,

esta pauta sempre fez parte das discussões para melhoria da produtividade da economia local e há muito tempo sua discussão era procrastinada.

Além disso, embora já esperado, outra grande agência de *rating* internacional, a **Fitch**, se posicionou em relação ao Brasil, **elevando a classificação do risco soberano**. Com isso, a *Fitch* se junta à *Moody's* e a *S&P* no que diz respeito ao voto de confiança ao Brasil e, mais especificamente, às políticas fiscais em estudo e/ou implementadas pelo atual governo. A perspectiva parece positiva, mas os desafios são conhecidos e dependem de continuidade da disposição dos agentes políticos na discussão e votação de cada matéria.

Dessa forma, ponto de atenção com relação a esta perspectiva comprada pelas agências de *rating* é a **capacidade de interlocução entre os poderes legislativo e executivo**, para implementação completa das agendas ao longo do segundo semestre, com a retomada dos trabalhos no Congresso. A **ancoragem das expectativas** depende – e muito, – **dessa harmonia** e a reforma administrativa deve surgir para suprir essas lacunas.

Por fim, ao final do mês, houve ainda a divulgação do **IPCA-15**, com **deflação de 0,07%** e abaixo da mediana das projeções dos analistas de mercado. Diversas foram as fontes para a essa leitura positiva além do atual momento ainda bastante contracionista da política monetária, a exemplo da valorização cambial e do preço deprimido das commodities. Estes níveis e reflexos de curto prazo já tem sido extrapolados para as expectativas futuras, conforme atestado pelo Boletim Focus, na qual observa-se uma **proximidade maior em relação as metas seguidas pelo Banco Central**.

Este fato colabora com o próprio ofício da autarquia monetária e **permite a conjectura de cenários mais arrojados em relação a taxa neutra e taxa terminal do ciclo monetário**. Em suma, a leitura evidencia o ambiente de **melhora consistente da inflação**, porém riscos como o impacto direto fruto do reajuste dos preços da gasolina e desvalorização do real em virtude de deterioração do cenário macroeconômico externo **podem trazer um viés altista inesperado** e

devem ser monitorados de perto para os próximos meses.

E apesar da competência de agosto, enfim tivemos o **início do ciclo de afrouxamento monetário** da taxa básica de juros por parte do Banco Central. Havia uma divisão das expectativas em relação ao nível de corte e pode-se dizer que a decisão foi uma surpresa positiva.

Em nossa opinião, não necessariamente em razão da magnitude, mas o fato de ter sido uma decisão dividida, diferente das outras reuniões do COPOM, e na qual o voto do atual presidente (i) pendeu para o lado de maior flexibilização, junto aos novos diretores eleitos para a autarquia monetária e (ii) praticamente decidiu a magnitude da flexibilização em virtude do resultado da votação final foi uma mensagem importante, em especial para fins políticos.

Assim, acreditamos que essa conjuntura de fatores pode **reduzir**, pelo menos no curto prazo, os **ruidos e pressão junto a autarquia**, gerando maior **transparência às expectativas de mercado, ancoragem e redução dos prêmios de risco na curva de juros**, suportando mais claramente as análises e decisões prospectivas referentes a política monetária.

Trazendo os fatores e análises acima para os ativos financeiros, a **expectativa do time de gestão da Manatí é extremamente positiva**. Apesar de todas as expectativas e tentativas de antecipação dos movimentos, fato é que o evento do **início do ciclo de afrouxamento monetário inevitavelmente aciona um gatilho em termos de alocação de portfólio**, com a migração de investidores mais conservadores para métricas mais razoáveis de diversificação de seus portfólios.

Julho marcou o **primeiro mês do ano com captação líquida positiva para a indústria de fundos** de investimento e a **consolidação desse cenário** para os próximos meses deve trazer **fluxo relevante para os ativos de risco**. A diluição dos impactos de crédito ocorridos no começo do ano também auxilia esse movimento de retomada das captações e a reabertura do mercado primário para emissões de renda fixa e renda variável evidencia essa melhora de humor e

normalização das dinâmicas de preços.

Sob esta mecânica azeitada entre direcionamento macroeconômico, política monetária e fluxo de recursos, **continuamos vendo um momentum bastante positivo para continuação da adequação dos preços dos ativos domésticos, em especial, dos fundos imobiliários**. FIIs de tijolo naturalmente possuem um movimento de adequação em relação ao nível da taxa básica de juros, porém FIIs de papel ainda continuarão apresentando dividendos extraordinários em termos comparativos, em razão do *spread* das operações pactuadas nesses últimos meses e eventuais ganhos de capital na venda desses papéis no mercado secundário, conforme a normalização dos *spreads* mencionados acima.

Cada ativo tem sua dinâmica própria, de forma que cada subsegmento do mercado imobiliário também apresente seu grau de **ciclicidade**, então a **gestão ativa** promovida pelo time de **gestão da Manatí**, com qualidades de atuação dentro do **espectro completo de ativos elegíveis** mantém o **MANA11 muito bem posicionado para o ciclo adiante**.

Nossa visão é de que a **capacidade analítica**, tanto micro como macroeconômica, vai continuar sendo um **grande divisor de águas entre as performances** da indústria de fundos imobiliários e continuaremos muito atentos em cada uma das operações investidas para captura dessa melhora de ambiente.

Importante o *disclaimer* de que, salvo alguma grande guinada no direcionamento econômico do atual governo ou eventos de cauda relacionados ao mercado internacional, - cenários os quais não devem ser descartados, - em razão da complexidade atual no que diz respeito a inflação global, eventuais complicações advindas da economia chinesa e flerte com o populismo tradicional, **acreditamos que ainda haja espaço para valorização adicional dos ativos domésticos** e suporte para manutenção da reprecificação já ocorrida.



Em se tratando da performance do MANA11, **novamente tivemos um mês positivo**, com apreciação de nossa cota patrimonial além do dividendo distribuído, mantendo alpha versus os nossos benchmarks. Em nossa opinião, a **capacidade de originação** de oportunidades, **leitura de mercado** e a **expertise de estruturação** da Manatí são os pilares responsáveis pela geração de retornos acima da média para os nossos investidores. Inclusive, as alocações recentes de **caráter tático**, em papéis mais **high-grade**, focados no trade do atual patamar de taxa de juros real **se mostrou positivo**, já gerando resultados adicionais para os cotistas. Assim que o giro for efetivado, **haverá destravamento de valor e geração de ganho de capital**, o qual será incorporado ao resultado disponível aos cotistas do fundo. Vale ressaltar que **todas as alocações do MANA11 permanecem adimplentes** e em dia com suas respectivas obrigações.

Em síntese, 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 +20,10% de performance acumulada**, de acordo com o patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos. Nesse mesmo período, o **IFIX**, Índice de Fundos Imobiliários da B3, mantém sua recuperação, com **valorização acumulada de +14,36%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +13,52%**. Ainda, no mês houve a **distribuição de R\$ 0,11 por cota** em termos de rendimento, o que representa um *dividend yield* anualizado de **14,03% a.a.**, quando calculado sobre a cota de emissão de R\$ 10,00.

Seguiremos aprimorando o relatório para dar cada vez mais profundidade e transparência ao cotista da situação do fundo e visão do gestor.

Agradecemos a confiança dos investidores,
Equipe de Gestão Manatí

RESULTADO OPERACIONAL E BREAKDOWN

No fechamento de julho de 2023, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de agosto. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **14,03% a.a.**, considerando a cota de emissão de R\$ 10,00. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs. Complementando a atuação ativa da gestão, além dos resultados extraordinários advindos de posições táticas montadas recentemente, permanecemos confiantes com o retorno projetado do fundo, em razão da valorização dos ativos da carteira e potencial realização de ganho de capital nos próximos meses, vide performance da cota patrimonial do fundo no período. **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\$	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	Jul/23
RECEITAS	2.374.480	2.181.747	2.381.478	2.882.657	2.409.956	2.450.094	2.048.507
Receitas das operações de CRI	1.971.281	1.789.476	2.006.486	2.472.637	2.020.155	1.930.210	1.576.065
Receitas advindas de FIIs	319.146	321.065	292.117	323.925	312.282	417.924	409.845
Receitas do livro de Ações	6.634	-	15.685	19.752	2.366	35.541	0
Remuneração do Caixa	77.419	71.207	67.190	66.343	75.154	66.419	62.597
DESPESAS	(173.726)	(143.521)	(181.258)	(144.083)	(175.893)	(169.475)	(170.435)
Despesas Operacionais	(173.726)	(143.521)	(181.258)	(144.083)	(175.893)	(169.475)	(170.435)
RESULTADO OPERACIONAL	2.200.754	2.038.226	2.200.220	2.738.574	2.234.064	2.280.619	1.878.072

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

MANA11

Quantidade de Cotas	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872
Rendimento/cota	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12	0,11

Recibo do Direito de Preferência (MANA13)

Quantidade de Recibos		292.428
Rendimento/cota		0,08

Recibo de Sobras e Montante Adicional (MANA14)

Quantidade de Recibos		937.250
Rendimento/cota		0,03

Fonte: Manatí.

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. Importante ressaltar que o **resultado adicional gerado aos cotistas tem sido fruto da capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e expertise de estruturação da Manatí**. Além dos fluxos e dividendos recebidos dos investimentos, possuímos estoque importante de resultados incorporados na cota patrimonial, o qual está em processo de destravamento com a venda destes papeis no mercado secundário. Acreditamos que assim que a **reciclagem dessa carteira** for efetivado, **haverá destravamento de valor e geração de ganho de capital**, o qual será incorporado ao resultado disponível aos cotistas.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 14,03% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **120,81% CDI equivalente²**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

Dividendo de

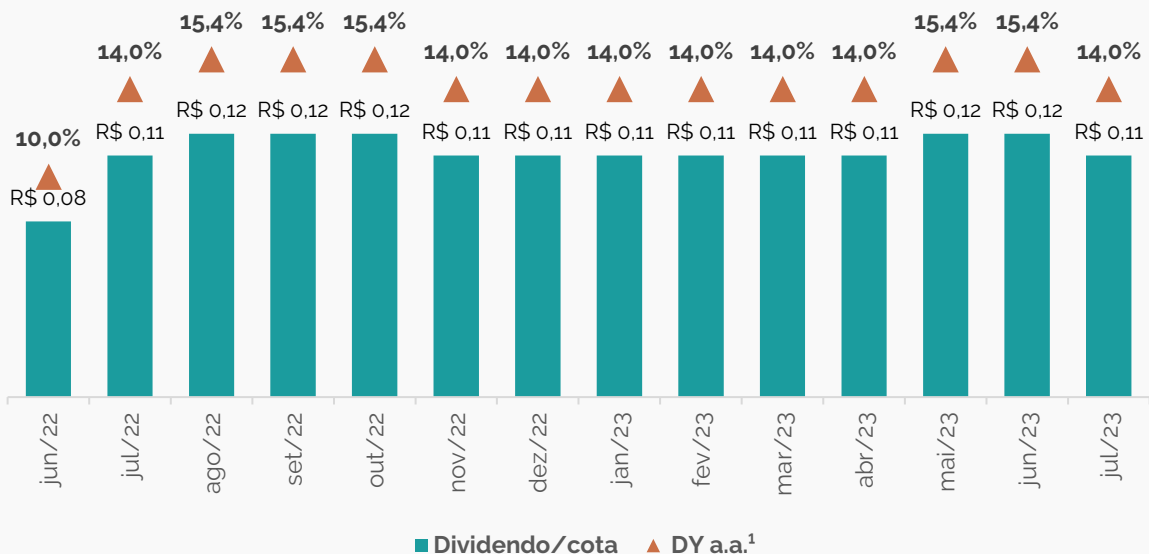
R\$ 0,11

por cota
no mês

Dividend Yield de

14,03%

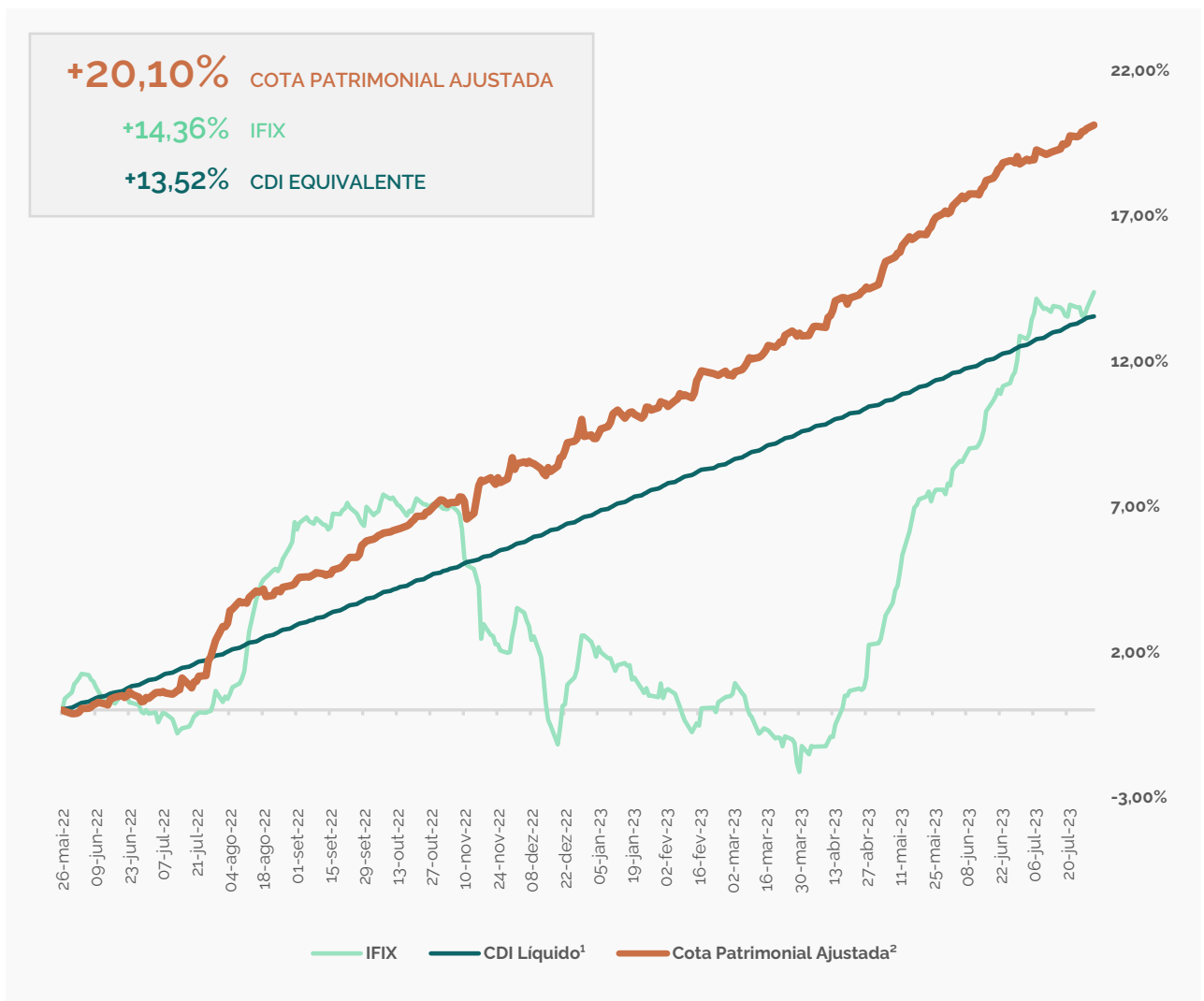
a.a. em relação a
cota de emissão



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

RENTABILIDADE DO FUNDO

Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+20,10%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+14,10%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, apresentou uma valorização mais comedida, de **14,36%** e a renda fixa e rendimentos livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+13,52%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **139,97% do IFIX** e de **148,67% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

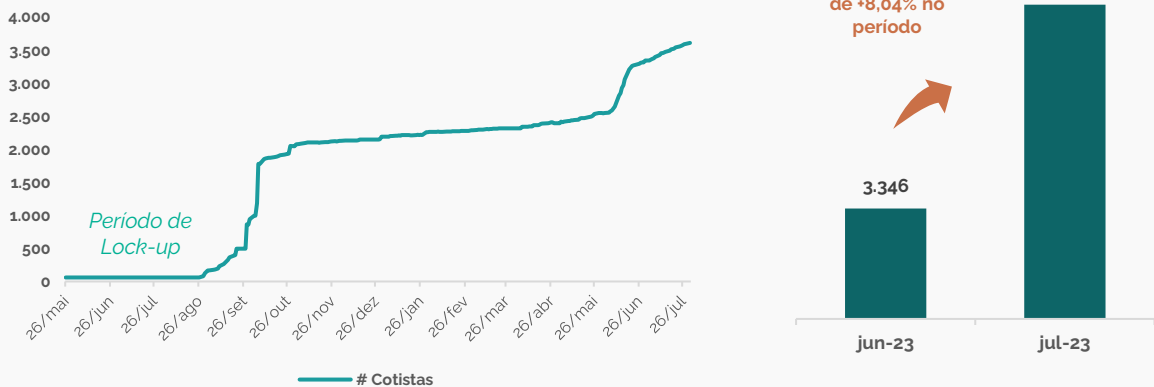


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

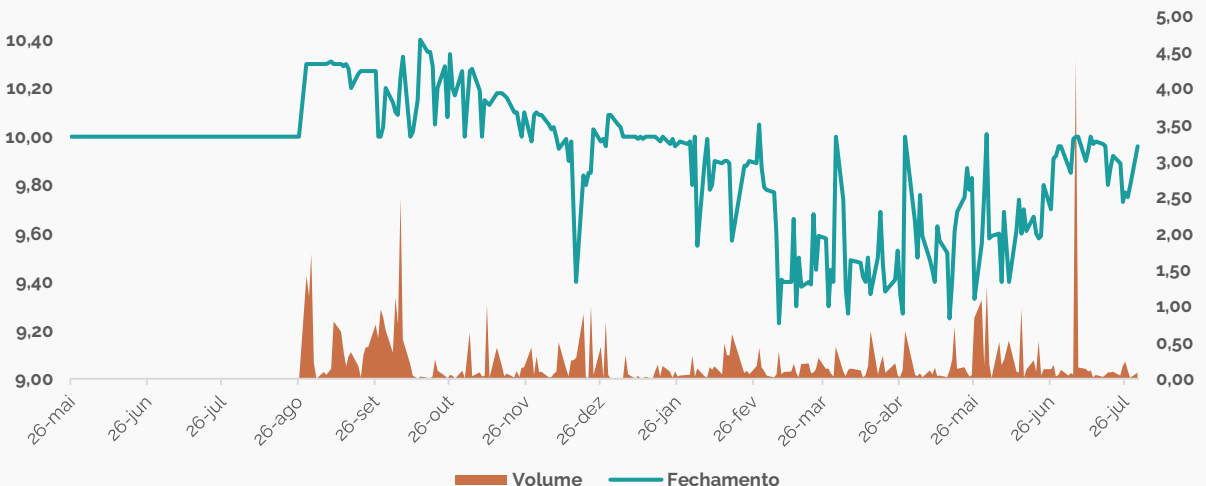
MERCADO SECUNDÁRIO

Conforme mencionado anteriormente, em 30 de setembro de 2022 se deu início às negociações das cotas do **MANA11** no mercado secundário. No fechamento de julho, a cota de mercado encerrou em **R\$ 9,96**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 6,20 milhões no mês** e **3,17% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **3.615 cotistas**, o que representa um **aumento de 8,04% da base de investidores no mês**, referente ao fechamento do mês anterior. 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 do fundo, ocorrida em maio de 2022 e implementada de acordo com a Instrução CVM 476.

QUANTIDADE DE COTISTAS



COTA DE MERCADO (R\$ ESQ.) E VOLUME NEGOCIADO (R\$ MM DIR.)

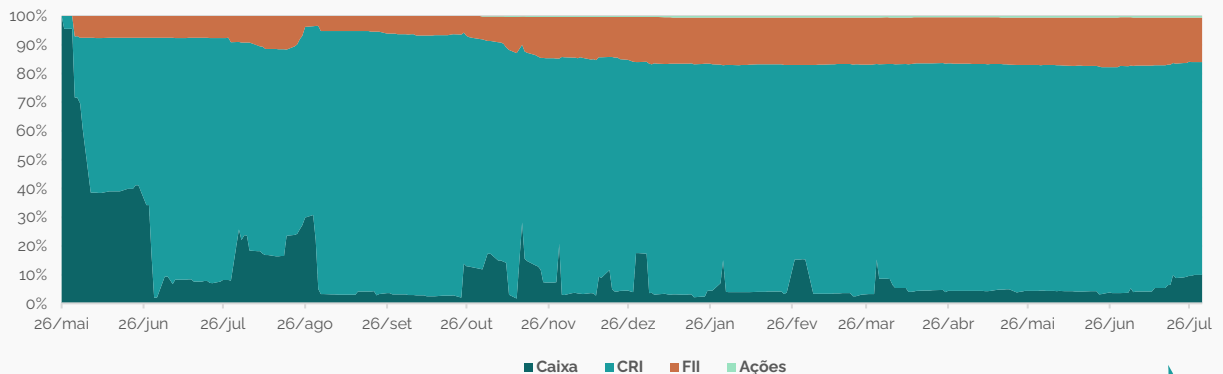


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

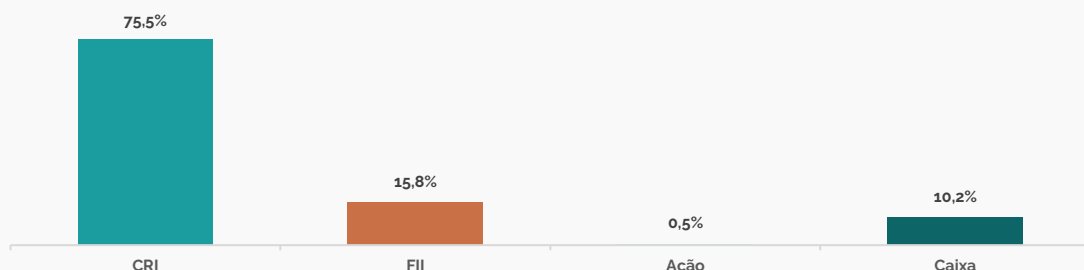
ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de julho com **91,3% 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. 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 leitura de mercado do time de gestão, traduzida nesta **alocação equilibrada** do portfólio, permitiu mais um mês de **valorização** da **cota patrimonial**, aumentando ainda mais o **potencial geração** de **ganho de capital nas posições investidas e de maneira generalizada**. A continuidade do movimento de **fechamento** das **taxas básicas de juros** se manteve, afirmando cada vez mais a geração de retorno excedente e, nessa linha, o time de gestão tem concentrado esforços no **giro da carteira** para realização dos **ganhos de capital** mapeados entre as posições, materializando o mandato ativo da política de investimentos do fundo. No mês, houve o aumento marginal da posição de caixa, advinda da integralização das novas cotas objeto das 3ª emissão de cotas em andamento, o qual já está sendo trabalhado pelo time de gestão para alocação. Em relação a outros ativos como FIDC, FIP, SPE e demais ativos elencados na Política de Investimento, seguimos atentos a oportunidades pontuais, acreditando no potencial de criação de valor para os cotistas, sempre atentos a previsibilidade na distribuição de dividendos em base mensal.

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



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

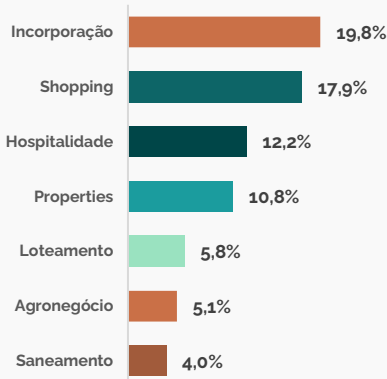


Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE CRI 75,5% do PL

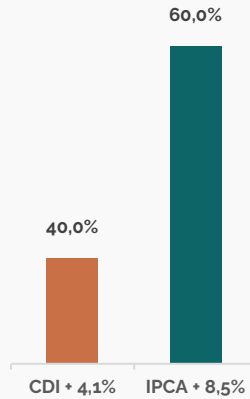
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



Indexador e Taxa Média (a.a.)

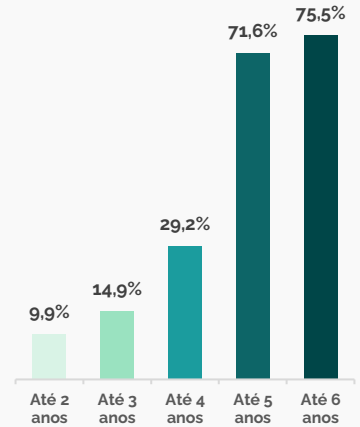
% Portfólio de CRI



Duration Remanescente

% Portfólio de CRI - Cumulativo

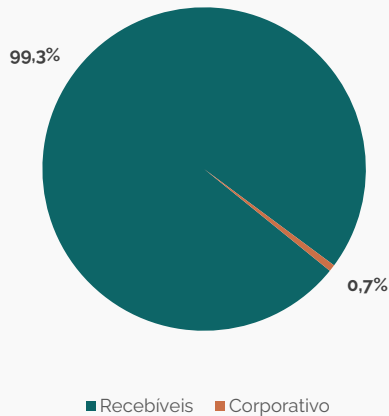
Duration Ponderada: **3,7 anos**



CARTEIRA DE FII 15,8% do PL

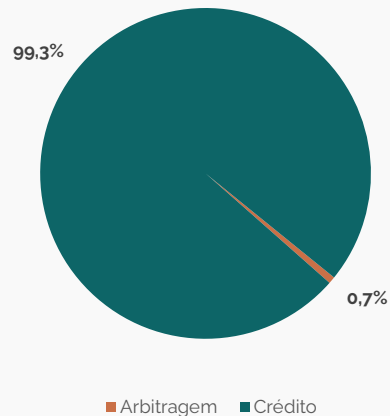
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Risco

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE ATIVOS

Segue abaixo a lista de investimentos presentes na carteira do fundo, com base no fechamento de julho de 2023:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Originação	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Amaranite	22C1013173	Hospitalidade	Própria	Carrego	25.083.060	12,2%	CDI	4,00%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Própria	Carrego	23.630.938	11,5%	IPCA	8,05%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Própria	Carrego	22.155.640	10,8%	IPCA	7,70%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Própria	Carrego	13.342.047	6,5%	CDI	4,75%
CRI	CRI Cury	22I0020348	Incorporação	-	Carrego	14.116.419	6,9%	IPCA	7,80%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	-	Tático	13.115.715	6,4%	IPCA	9,35%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	-	Tático	10.374.369	5,1%	CDI	5,00%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Própria	Carrego	7.804.899	3,8%	IPCA	9,50%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	-	Carrego	6.970.046	3,4%	CDI	2,82%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	-	Carrego	8.120.907	4,0%	IPCA	8,85%
CRI	CRI MRV	22E1095384	Incorporação	-	Tático	6.226.153	3,0%	CDI	2,82%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Própria	Carrego	4.193.884	2,0%	IPCA	12,00%
SUBTOTAL CRI						155.134.076	75,5%		

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	
FII	Kinea Securities FII	KNSC11	Recebíveis	Crédito	4.201.025	2,0%	
FII	Mauá Recebíveis Imobiliários FII	MCC11	Recebíveis	Crédito	3.458.690	1,7%	
FII	Kinea Rendimentos FII	KNCR11	Recebíveis	Crédito	3.404.530	1,7%	
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Recebíveis	Crédito	3.236.402	1,6%	
FII	Capitânia Securities FII	CPTS11	Recebíveis	Crédito	2.889.433	1,4%	
Outros					15.273.211	7,4%	
SUBTOTAL FII						32.463.290	15,8%

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shopping Center	1.118.260	0,5%
SUBTOTAL AÇÕES				1.118.260	0,5%

CAIXA	-	-	20.900.038	10,2%
--------------	---	---	-------------------	--------------

PROVISÕES	-	-	-4.224.529	-2,1%
------------------	---	---	-------------------	--------------

Patrimônio Líquido	205.391.135		100,0%
---------------------------	--------------------	--	---------------

Importante mencionar que (i) não há nenhuma alocação em fundos de investimento da própria gestora, entre os FIIs investidos e (ii) conforme regulamentação vigente, o fundo possui até 6 meses contados a partir do encerramento da última oferta realizada para enquadramento do portfólio conforme os limites máximos de exposição por posição previstos na ICVM 555. Isto posto, a equipe de gestão segue trabalhando para diversificação dos investimentos, porém sempre priorizando boas alocações para melhor rentabilização dos recursos dos cotistas. Nos próximos meses, será promovida uma diversificação relevante do portfólio.

Fonte: Manatí e Daycoval.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI AMARANTE

CRI corporativo, respaldado em dois resorts alto padrão (Salinas Maceió e Japaratinga Lounge) localizados no estado de Alagoas e operados pelo Grupo Amarante, que também é o detentor dos imóveis. As garantias da operação são: (i) AF de imóveis dos dois resorts (LTV ~25%), (ii) aval dos sócios da empresa e (iii) CF de Recebíveis de cartão de crédito na ordem de 30% do saldo devedor, além de *covenants* financeiros.



CRI VIASUL

CRI corporativo, baseado na carteira de recebíveis da incorporadora e construtora Via Sul Engenharia, empresa mineira focada no segmento econômico (Casa Verde e Amarela) com empreendimentos em mais de 50 cidades e 10 estados brasileiros. As garantias da operação são: (i) AF de participação de SPEs, (ii) aval dos sócios da empresa, (iii) CF dos recebíveis das SPEs, e (iv) Conta Reserva de 3 PMTs, além de *covenants* financeiros.



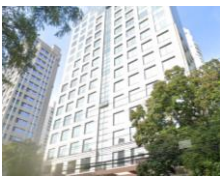
CRI VIC ENGENHARIA

CRI corporativo respaldado na carteira de recebíveis de 2 loteamentos de segmento econômico desenvolvidos pela Vic Engenharia, empresa focada em empreendimentos imobiliários para o segmento econômico. As garantias da operação são: (i) AF de participações nas SPEs, (ii) aval dos sócios da Vic Engenharia (diretos e indiretos), e fiança da Vic Engenharia, (iii) CF de recebíveis advindos dos loteamentos.



CRI BILD

CRI corporativo baseado nos recebíveis de diversos projetos imobiliários do Grupo BIVI (Bild + Vitta). O Grupo é um dos grandes *players* atuantes na região Sudeste do país, tendo lançado mais de R\$ 2,0 bilhões em VGV no ano de 2021. As garantias da operação são: (i) AF de participações nas SPEs, (ii) fiança das empresas Bild e Vitta, e (iii) CF dos dividendos das SPEs, além de *covenants* financeiros.



CRI LAJES SÃO PAULO

CRI lastreado em contratos de compra e venda de imóveis corporativos localizados nos principais centros corporativos da cidade de São Paulo e com inquilinos instalados sob contratos atípicos de locação. O Fundo devedor da operação possui patrimônio de 34 imóveis alugados para 40 diferentes inquilinos. A operação conta com Alienação Fiduciária de Imóveis na razão de 57% e Cessão Fiduciária de Recebíveis, com Índice de Cobertura mínimo sobre PMT de 1,3x.



CRI PÁTIO RORAIMA

CRI lastreado em recebíveis do Shopping Pátio Roraima. O Shopping é referência na capital de Boa Vista, Roraima, e a operação conta com Alienação Fiduciária de Imóvel, Loan-to-Value (LTV) de 23%, além de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com Índice de Cobertura (IC) sobre PMT mínimo de 1,3x e Fundo de Reserva de 3 PMTs.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI COTRIBÁ

CRI corporativo, respaldado na aquisição de quatro silos graneleiros localizados no estado de Rio Grande do Sul pela Cotribá, maior cooperativa agrícola do estado, além de ser a mais antiga do país. As garantias da operação são: (i) AF de imóveis dos quatro silos graneleiros (LTV ~63%) e (ii) CF de Recebíveis de tradings no valor de, no mínimo, 6 meses de serviço da dívida, além de covenants de alavancagem e liquidez.



CRI CASA SHOPPING

CasaShopping está entre os maiores empreendimentos de decoração da América Latina. Localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ), o shopping a céu aberto possui com cerca de 70mil m2 de ABL. Operando desde 1984, já passou por uma série de expansões e *retrofits*. Operação conta com Alienação Fiduciária de unidades do imóvel, mantendo uma relação de imóvel em relação ao CRI de 200%, assim como cessão fiduciária de recebíveis e *cash colateral*.



CRI SANEMA

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



CRI CURY

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



CRI MRV

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

Fonte: Manatí.

DISCLAIMER

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

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



*Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

