



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

AGOSTO | 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 | 21.389.376 | Ofertas Concluídas | 3 | 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, 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 Líquido <i>(R\$ MM)</i> | R\$ 209,67 | Valor de Mercado <i>(R\$ MM)</i> | R\$ 214,96 | Dividendo Agosto/23 | R\$ 0,11 |
| Cota Patrimonial | R\$ 9,80 | Cota de Mercado | R\$ 10,05 | Dividend Yield ¹ <i>anualizado</i> | 14,03% a.a. |
| Volume Negociado <i>(no mês, em R\$ MM)</i> | R\$ 4,84 | Giro Mensal ² | 2,35% das cotas emitidas | Quantidade de Cotistas | 3.941 |

(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



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



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



Geração de retorno excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+20,79%** vs. **+14,66%** do CDI Equivalente e **+14,92% do IFIX** desde o início do Fundo

COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de agosto foi marcado pela **alta volatilidade global**, com impactos substanciais em diversos ativos de risco, especialmente em ativos brasileiros.

Diferentemente dos meses anteriores, os quais evidenciaram performances positivas dos ativos de risco e otimismo com relação a estes mesmos preços, o mês de agosto foi marcado pela **abertura relevante das taxas de juros no mercado americano**. Mesmo com a crescente definição com relação aos próximos movimentos a serem implementados pelo FED, esta abertura ocorreu em virtude de conjunção de fontes diversas de incerteza como: questões relacionadas a situação fiscal da economia americana; retórica mais dura ou pouco clara utilizada pelo presidente e diretores da autarquia monetária junto ao mercado em qualquer oportunidade, visando garantir a maior efetividade da política monetária na ancoragem das expectativas de inflação; resiliência da economia americana, que agora parece começar a apresentar sinais de arrefecimento; entre outros.

Dessa forma, criou-se uma circunstância de grande interrogação relacionada ao **período em que os juros permanecerão em patamar elevado**, gerando tal reprecificação nas expectativas da curva de juros futuros. Naturalmente, enquanto não houver maior clareza de cenário e direcionamento dos próximos passos da política monetária por lá, todos os **ativos de risco de países emergentes seguirão o movimento numa espécie de ajuste** de beta/prêmio de risco.

Como de se esperar, os preços dos **ativos domésticos** foram **impactados de forma importante**. Para começar, o real, que esteve próximo de patamares dificilmente vistos nos últimos tempos, teve

desvalorização de 4,8%, encerrando o mês de agosto em R\$ 4,95, assim como o Ibovespa, que se desvalorizou mais de 5% nesse mesmo período. Estes movimentos foram resultado do cenário mencionado anteriormente, e certamente acabaram **impulsionados de forma negativa também por questões internas**.

A principal delas foi referente a situação fiscal, conforme divulgação do Projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias (PLOA), no qual apresentou a necessidade de R\$ 168 bilhões de **arrecadação extraordinária para cumprimento da meta fiscal** para o ano que vem e, portanto, foi recebido com desconfiança e atribuiu-se uma baixa probabilidade de cumprimento.

Vale ressaltar que deixar a **responsabilidade fiscal** ao sabor do **crescimento econômico** ou aumento de carga tributária, em momento em que a economia real segue sofrendo, **não nos parece uma boa estratégia** e muito provavelmente deve ser fonte de volatilidade olhando à frente, como já discutimos anteriormente em nossos relatórios. Sendo assim, o **ajuste dos prêmios de risco embutidos na curva de juros** futuros foi inevitável.

Apesar do cenário descrito acima, os **fundos imobiliários mostraram mais uma vez sua resiliência**. Mesmo com a reprecificação dos ativos de risco em função da abertura da curva de juros futuros, o IFIX encerrou o mês em território positivo, com alta de 0,49%.

O **início do ciclo de afrouxamento monetário** e sua correlação com o preço dos fundos imobiliários, além de questões técnicas como a **recuperação da captação a indústria de fundos** de investimento ainda nos **mantém otimistas com o momentum** para continuação da **adequação dos preços dos ativos domésticos**, em especial, dos fundos imobiliários. FII's de tijolo naturalmente possuem um movimento de adequação em relação ao nível da taxa básica de juros, porém **FII's de papel ainda continuarão apresentando dividendos extraordinários comparativamente**, em razão do spread das operações pactuadas nesses últimos meses e eventuais ganhos de capital na venda desses papeis 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**.

Em se tratando da performance do MANA11, mantivemos a geração de alpha versus os nossos benchmarks mais uma vez. 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 +20,79% 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 +14,92%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +14,66%**. 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 agosto 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 setembro. 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\$ | fev/23 | mar/23 | abr/23 | mai/23 | jun/23 | jul/23 | ago/23 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RECEITAS | 2.181.747 | 2.381.478 | 2.882.657 | 2.409.956 | 2.450.094 | 2.048.507 | 2.166.165 |
| Receitas das operações de CRI | 1.789.476 | 2.006.486 | 2.472.637 | 2.020.155 | 1.930.210 | 1.576.065 | 1.509.342 |
| Receitas advindas de FIIs | 321.065 | 292.117 | 323.925 | 312.282 | 417.924 | 409.845 | 493.161 |
| Receitas do livro de Ações | - | 15.685 | 19.752 | 2.366 | 35.541 | - | - |
| Remuneração do Caixa | 71.207 | 67.190 | 66.343 | 75.154 | 66.419 | 62.597 | 163.663 |
| DESPESAS | (143.521) | (181.258) | (144.083) | (175.893) | (169.475) | (170.435) | (201.232) |
| Despesas Operacionais | (143.521) | (181.258) | (144.083) | (175.893) | (169.475) | (170.435) | (201.232) |
| RESULTADO OPERACIONAL | 2.038.226 | 2.200.220 | 2.738.574 | 2.234.064 | 2.280.619 | 1.878.072 | 1.964.933 |

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 | 0,12 | 0,12 | 0,11 | 0,11 |

Recibo do Direito de Preferência (MANA13)

| | | | |
|-----------------------|--|-------------|-------------|
| Quantidade de Recibos | | 292.428 | 292.428 |
| Rendimento/cota | | 0,08 | 0,11 |

Recibo de Sobras e Montante Adicional (MANA14)

| | | | |
|-----------------------|--|-------------|-------------|
| Quantidade de Recibos | | 937.250 | 937.250 |
| Rendimento/cota | | 0,03 | 0,11 |

Recibo de Integralização em 02/ago/2023 (MANA15)

| | | |
|-----------------------|--|-------------|
| Quantidade de Recibos | | 566.826 |
| Rendimento/cota | | 0,11 |

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 papéis 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 **110,26% CDI equivalente²**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

Dividendo de

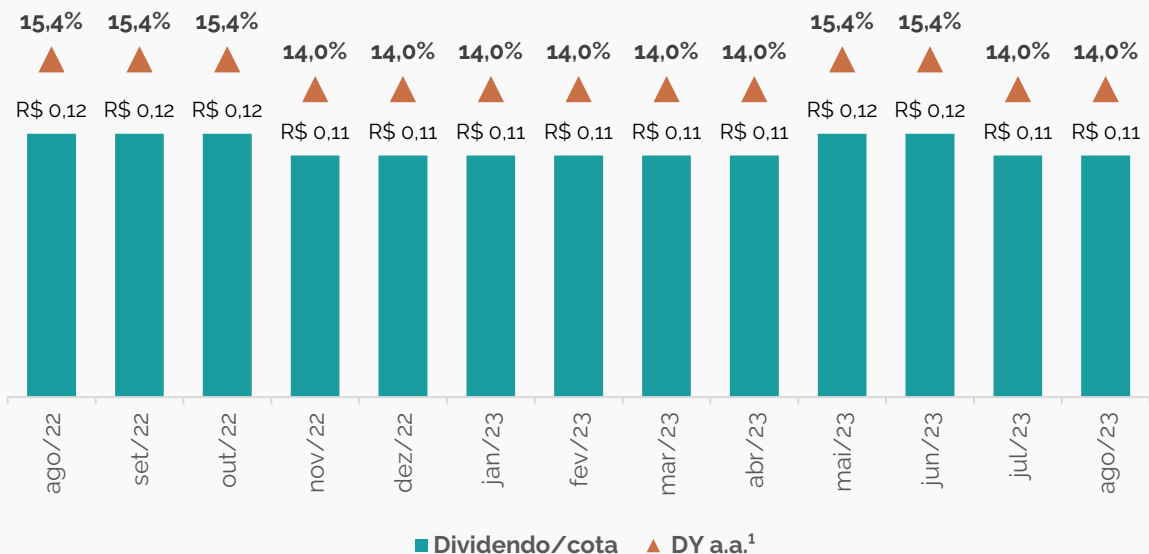
R\$ 0,11

por cota
no mês

Dividend Yield de

14,03%

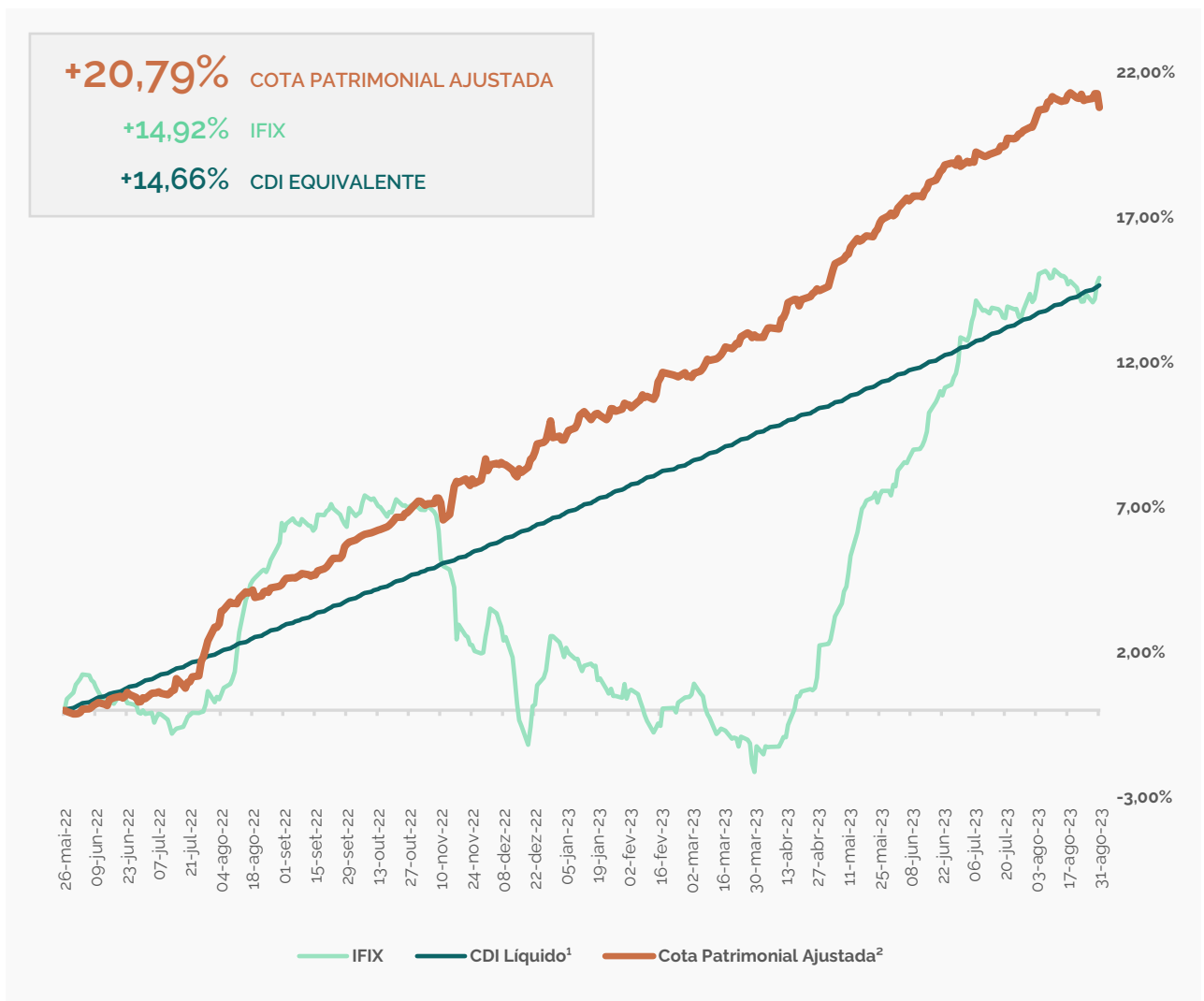
a.a. em relação a
cota de emissão



(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 **+20,79%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+17,20%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, apresentou uma valorização mais comedida, de **14,92%** e a renda fixa e rendimentos livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+14,66%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **139,36% do IFIX** e de **141,87% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

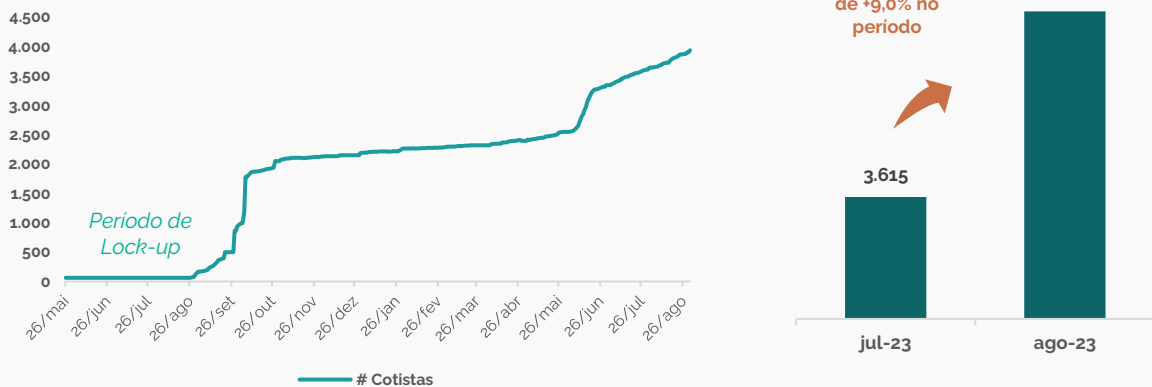


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

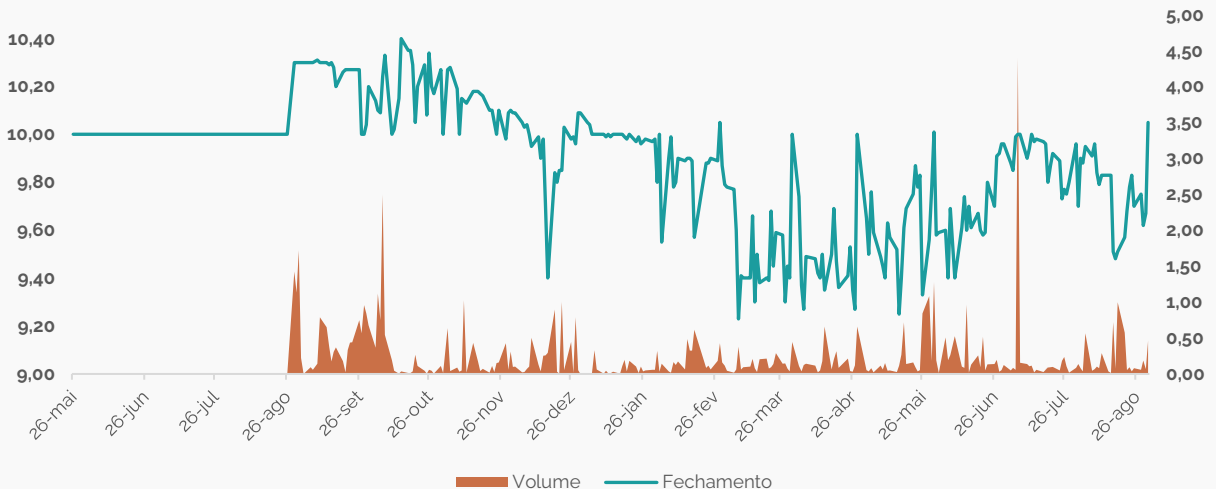
MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de agosto, a cota de mercado encerrou em **R\$ 10,05**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 4,84 milhões no mês** e **2,35% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **3.941 cotistas**, o que representa um **aumento de 9,02% 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.)

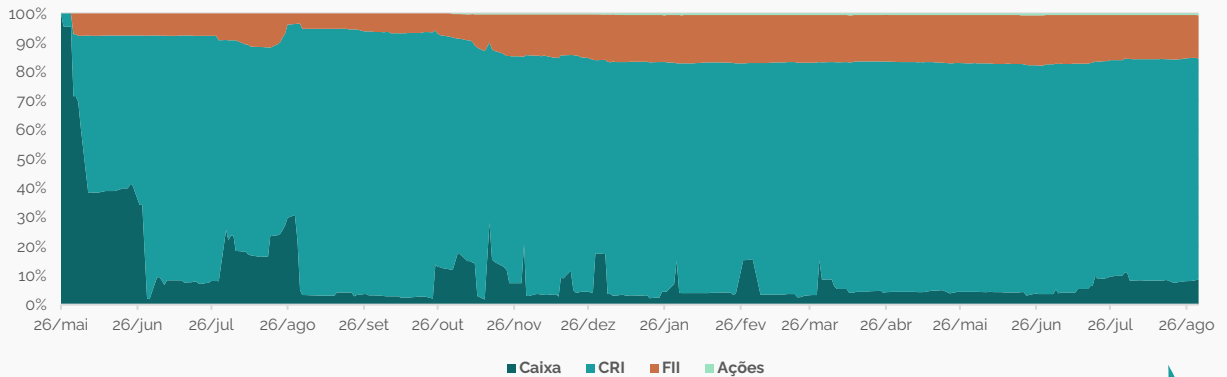


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

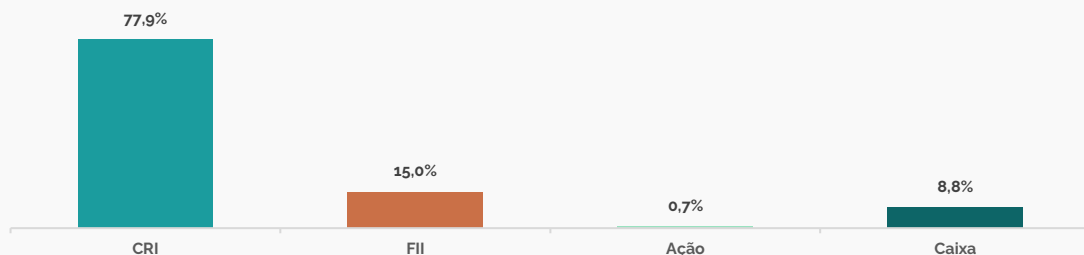
ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de julho com **93,6% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. 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, mesmo com a abertura das taxas de juros no mês de agosto, a **alocação balanceada** promovida pelo time de gestão permitiu uma defesa dos resultados do fundo, mantendo ainda **grande potencial de geração de ganho de capital nas posições investidas**. O time de gestão segue concentrando esforços para **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)

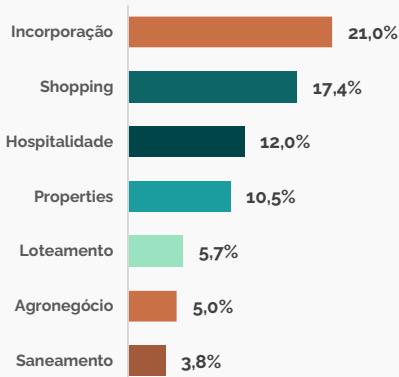


Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE CRI 77,9% do PL

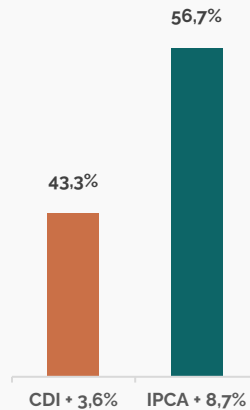
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



Indexador e Taxa Média (a.a.)

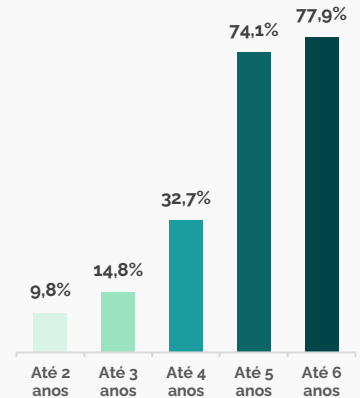
% Portfólio de CRI



Duration Remanescente

% Portfólio de CRI - Cumulativo

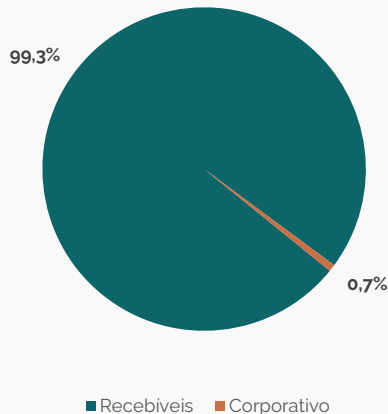
Duration Ponderada: **3,7 anos**



CARTEIRA DE FII 15,0% do PL

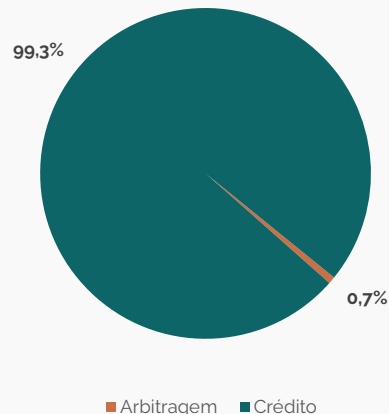
Exposição por Segmento

% 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 agosto de 2023:

| Tipo | Emissor | Código IF | Segmento | Originação | Estratégia | Valor | % PL | Indexador | Cupom a.a. |
|---------------------|------------------------|------------|---------------|------------|------------|--------------------|---------------|-----------|------------|
| CRI | CRI Amaranite | 22C1013173 | Hospitalidade | Própria | Carrego | 25.097.070 | 12,0% | CDI | 4,00% |
| CRI | CRI Pátio Roraima | 22H1579450 | Shopping | Própria | Carrego | 23.381.628 | 11,2% | IPCA | 8,05% |
| CRI | CRI Lajes São Paulo | 22H1630624 | Properties | Própria | Carrego | 22.068.483 | 10,5% | IPCA | 7,70% |
| CRI | CRI Via Sul | 22E1313665 | Incorporação | Própria | Carrego | 13.551.560 | 6,5% | CDI | 4,75% |
| CRI | CRI Cury | 22I0020348 | Incorporação | - | Carrego | 14.148.288 | 6,7% | IPCA | 7,80% |
| CRI | CRI Casa Shopping | 22L1125928 | Shopping | - | Tático | 13.080.854 | 6,2% | IPCA | 9,35% |
| CRI | CRI Cotribá | 22K1360944 | Agronegócio | - | Tático | 10.542.217 | 5,0% | CDI | 5,00% |
| CRI | CRI Vic Engenharia | 22F135958 | Loteamento | Própria | Carrego | 7.732.893 | 3,7% | IPCA | 9,50% |
| CRI | CRI Bild | 22B0309134 | Incorporação | - | Carrego | 6.980.043 | 3,3% | CDI | 2,82% |
| CRI | CRI Sanema | 22G0701494 | Saneamento | - | Carrego | 8.028.062 | 3,8% | IPCA | 8,85% |
| CRI | CRI MRV | 22E1095384 | Incorporação | - | Tático | 6.317.226 | 3,0% | CDI | 2,82% |
| CRI | CRI Vic Engenharia Sub | 22F1162246 | Loteamento | Própria | Carrego | 4.159.529 | 2,0% | IPCA | 12,00% |
| CRI | CRI RNI | 23F2910405 | Incorporação | - | Tático | 3.040.633 | 1,5% | CDI | 3,00% |
| SUBTOTAL CRI | | | | | | 163.317.587 | 77,89% | | |

| Tipo | Ativo | Ticker | Segmento | Estratégia | Valor | % PL | |
|---------------------|----------------------------------|--------|------------|------------|------------|-------------------|---------------|
| FII | Kinea Securities FII | KNSC11 | Recebíveis | Crédito | 4.289.846 | 2,0% | |
| FII | Mauá Recebíveis Imobiliários FII | MCCI11 | Recebíveis | Crédito | 3.441.880 | 1,6% | |
| FII | Kinea Rendimentos FII | KNCR11 | Recebíveis | Crédito | 3.428.966 | 1,6% | |
| FII | Valora Rendimentos FII | VGIR11 | Recebíveis | Crédito | 3.314.102 | 1,6% | |
| FII | Capitânia Securities FII | CPTS11 | Recebíveis | Crédito | 2.482.599 | 1,2% | |
| Outros | | | | | 14.520.821 | 6,9% | |
| SUBTOTAL FII | | | | | | 31.478.214 | 15,01% |

| Tipo | Ativo | Ticker | Segmento | Valor | % PL | |
|-----------------------|----------------|--------|-----------------|-----------|------------------|-------------|
| Ação | Aliansce Sonae | ALSO3 | Shopping Center | 1.379.862 | 0,7% | |
| SUBTOTAL AÇÕES | | | | | 1.379.862 | 0,7% |

| | | | | |
|--------------|---|---|-------------------|-------------|
| CAIXA | - | - | 18.362.973 | 8,8% |
|--------------|---|---|-------------------|-------------|

| | | | | |
|------------------|---|---|-------------------|--------------|
| PROVISÕES | - | - | -4.866.724 | -2,3% |
|------------------|---|---|-------------------|--------------|

| | | | |
|---------------------------|--------------------|--|---------------|
| Patrimônio Líquido | 209.671.912 | | 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 o detentor dos imóveis. As garantias da operação são: (i) AF de imóveis dos dois resorts (LTV ~25%), (ii) aval dos sócios da empresa e (iii) CF de Recebíveis de cartão de crédito na ordem de 30% do saldo devedor, além de *covenants* financeiros.



CRI VIASUL

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



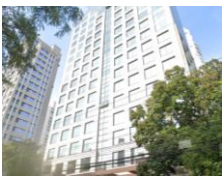
CRI VIC ENGENHARIA

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



CRI BILD

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



CRI LAJES SÃO PAULO

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



CRI PÁTIO RORAIMA

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

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI COTRIBÁ

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



CRI CASA SHOPPING

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



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.



CRI RNI

CRI corporativo com risco de crédito da RNI, incorporadora imobiliária focada no segmento econômico, e do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial que atua como ecossistema de soluções para o varejo automotivo. A operação conta com aval da Rodobens Participações, holding da família que possui, dentre outras empresas, a Rodobens S.A. (brAA pela Fitch).

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

