



MANATÍ HEDGE FUND FII

---

**MANA11**

RELATÓRIO MENSAL

**OUTUBRO | 2023**

## OBJETIVO DO FUNDO

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



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Código de Negociação</b>	<b>MANA11</b>	<b>CNPJ</b>	42.888.583/0001-89	<b>Início do fundo<sup>1</sup></b>	26 de maio de 2022
<b>Quantidade de Cotas<sup>2</sup></b>	21.389.376	<b>Ofertas Concluídas</b>	3	<b>Gestor</b>	<b>Manatí Capital Management</b>
<b>Administrador</b>	Banco Daycoval S.A.	<b>Taxa de Administração</b>	1,00% sobre PL (all-in)	<b>Taxa de Performance<sup>3</sup></b>	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
<b>Prazo do Fundo</b>	Indeterminado	<b>Classificação Anbima</b>	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	<b>Tributação</b>	Tratamento tributário para fundos <sup>4</sup>

(1) Início do fundo de investimento a partir da gestão da Manatí, com distribuição a mercado. (2) Quantidade de cotas equivalente à soma das cotas emitidas na 1ª oferta de cotas, 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\$ 205,94	Valor de Mercado <i>(R\$ MM)</i>	R\$ 209,83	Dividendo Outubro/23	R\$ 0,10
Cota Patrimonial	R\$ 9,63	Cota de Mercado	R\$ 9,81	Dividend Yield <sup>1</sup> <i>anualizado</i>	12,68% a.a.
Volume Negociado <i>(no mês, em R\$ MM)</i>	R\$ 3,01	Giro Mensal <sup>2</sup>	1,46% <i>das cotas emitidas</i>	Quantidade de Cotistas	4.800

(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\$ 0,10** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 12,68% a.a.** sobre a cota de emissão e **118% CDI Equivalente**



Geração de **resultado extraordinário diversificado**, com **gestão ativa** e **reciclagem de ativos** com ganhos de capital, conforme mandato híbrido de *hedge fund* imobiliário



**Geração de retorno** excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+20,70%** vs. **+16,55%** do CDI Equivalente e **+12,88% do IFIX** desde o início do Fundo

## COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de **outubro continuou marcado pela grande aversão a risco** no mercado internacional, que acabou ecoando de forma eloquente em praticamente todos os mercados e classes de ativo.

Mais uma vez, a origem do movimento no período foram as **expectativas em relação as taxas de juros nos EUA** e suas respectivas consequências para a precificação para os diversos ativos de risco. Buscando evitar redundâncias em virtude das exposições já trazidas em cartas anteriores, dada a continuidade do movimento de abertura, sua persistência e alta volatilidade das taxas de juros (em especial, das *treasuries*), novas evidências advindas de dados macroeconômicos permaneceram dificultando a leitura à frente por parte dos agentes financeiros sobre os próximos passos a serem estabelecidos pelo FED.

Nesta conjuntura, surgiram **dados mais fortes em relação a expectativa de mercado**, a exemplo da prévia do **PIB**, que mostrou **crescimento de 4,9%** no 3º trimestre, mesmo no atual patamar da taxa básica de juros do mercado americano. Dessa forma, ao longo do mês, o dólar chegou a ser cotado a R\$ 5,20, porém tal movimento mostrou arrefecimento já ao final do período, trazendo algum alívio aos investidores. Na mesma esteira da aversão a risco, a bolsa americana, representada pelo S&P fechou outubro com uma queda de 2,2%, assim como todas as principais bolsas internacionais, como na Europa e na China.

Vale ressaltar que, **fatores estruturais extraordinários** também elencados no mês anterior permanecem no **balanço de riscos** dos investidores. O **crecente déficit fiscal** desde a sinalização mais explícita por

parte das agências de risco internacionais e maior holofote ao atual **nível de endividamento soberano** globais também certamente tem papel importante no **aumento dos prêmios de risco**.

Em nossa opinião, enquanto não houver maior **evidência de arrefecimento estrutural da inflação** e do mercado de trabalho, suficiente para clarificar tanto o cenário como o direcionamento dos próximos passos da política monetária nos mercados globais, muito provavelmente os **ativos de risco continuarão atravessando momentos de alta volatilidade**, pautados pelo aumento do prêmio de risco de maneira sequencial.

Do lado doméstico, com a ampla volatilidade advinda do cenário externo, as **taxas de juros acompanharam de forma apreensiva** a deterioração dos preços de formal geral e ignoraram as notícias positivas relacionadas a **inflação de preços**, a qual veio **abaixo das expectativas de mercado**. Nesse cenário, mesmo com evidências satisfatórias no prisma da autoridade monetária relativas inclusive aos núcleos da inflação, além da atividade mostrando novos sinais de desaceleração, observou-se elevação significativa nas taxas de juros, por meio dos contratos de DI Futuro, em todos os vértices.

O fato novo, e possivelmente, o motivo por trás da amplificação do movimento de volatilidade decorreu das **críticas** tecidas pelo governo federal em relação a **meta fiscal** estabelecida para o ano seguinte, indicando uma **menor inclinação a sua busca de forma prioritária** – Ibovespa encerrou com queda de 2,9% no período.

Com o simples discurso de **possível alteração da meta** e críticas a respeito dela, inevitavelmente surge a **desconfiança** para com a disposição do governo em seguir pelo lado mais ortodoxo da **responsabilidade fiscal** e este fato certamente influenciará as revisões contínuas do banco central a respeito da magnitude do afrouxamento monetário e passos prospectivos. Os **dados macroeconômicos** ligados a atividade econômica têm **corroborado o processo de desinflação** da economia e por isso, ainda se mantém uma conjuntura saudável para continuidade do



processo de flexibilização da **taxa básica de juros**, que deve encerrar o ano com um **corte adicional de 50 pontos-base**. Porém, é imprescindível a continuidade da agenda atrelada a reforma tributária e busca pelo atingimento do resultado primário propagandeado ao mercado, a fim de reduzir a probabilidade de desancoragem da confiança dos agentes financeiros na disposição do atual governo em seguir a trilha da responsabilidade fiscal.

Trazendo o cenário acima para os fundos imobiliários, o **impacto** no mercado secundário dessa vez foi **significativo**. O **IFIX** encerrou o mês com uma **desvalorização de 1,97%**, o que é absolutamente representativa, em especial quando lembramos que tal índice leva em consideração os dividendos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Portanto, o movimento de queda nominal das cotas foi ainda mais significativo, quando normalizamos esse resultado, excluindo o carregamento natural da classe de ativos. Ainda assim, quando analisamos o momento de mercado sob a **ótica endógena dos ativos**, percebemos que **não houve uma deterioração proporcional na geração de resultados dos fundos**, o que nos leva a acreditar que há uma janela de oportunidade para aquisição de bons ativos com potencial de ganhos de capital em virtude da eventual acomodação das expectativas das taxas de juros futuros, tanto local como globalmente e o time de gestão segue inteiramente atento a isto.

Ademais, quando comparamos o retorno do **IFIX** com o mercado acionário, novamente fica explícito o quanto a **previsibilidade** oferecida aos investidores por meio dos **dividendos recorrentes**, característica da classe de ativos, **funciona como contrapeso a movimentos de maior volatilidade de mercado**.

No âmbito da gestão, em nossa visão, a **correta seleção** dos ativos *vis a vis* o atual momento de mercado permanece um **mecanismo importantíssimo** para **geração de retorno excedente** de forma consistente e conversa diretamente com a **gestão ativa promovida pelo time de gestão** e traduzida através da política de investimentos do MANA11. Nesse sentido, mantivemos uma visão mais

**parcimoniosa com relação ao caixa do fundo** e novas alocações, com objetivo de **operar esta volatilidade**, aproveitando a reabertura relevante das taxas de juros. Particularmente, continuamos reduzindo algumas posições de fundos imobiliários com ganho de capital, buscando o reposicionamento nestes ativos a partir dos novos patamares de preço esperados para o mercado.

Olhando a frente, com a já discutida abertura das taxas de juros, entendemos que a gestão da Manatí, com qualidades de atuação dentro do espectro completo de ativos elegíveis, **mantém o MANA11 muito bem-posicionado para a captura de oportunidades de investimento diferenciadas**. Para as operações de **CRI**, 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.

Do lado dos **fundos imobiliários**, também pode haver um movimento de adequação em relação ao atual nível da taxa básica de juros, com realização de ganhos dos últimos meses, **reabrindo oportunidades para montagem de novas posições**, mesmo com o ciclo de afrouxamento monetário em curso. Dito isso, seguimos vigilantes aos preços de mercado e com atuação ativa para geração de resultados excedentes aos cotistas.

Em se tratando da performance do MANA11, mantivemos a geração de 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. Nesse ambiente ainda desafiador para a economia real, nossa visão é de que a capacidade analítica, tanto micro como macroeconômica, continuará sendo um grande divisor de águas entre as performances da indústria de fundos imobiliários e continuaremos muito atentos em cada uma das operações investidas, visando a proteção do patrimônio nos nossos cotistas. 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 +20,70% 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 +12,88%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +16,55%**. Ainda, no mês houve a **distribuição de R\$ 0,10 por cota** em termos de rendimento, o que representa um **dividend yield** anualizado de **12,68% 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 outubro de 2023, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,10** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de novembro. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **12,68% 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\$	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
<b>RECEITAS</b>	<b>2.882.657</b>	<b>2.409.956</b>	<b>2.450.094</b>	<b>2.048.507</b>	<b>2.166.165</b>	<b>2.013.801</b>	<b>2.229.379</b>
Receitas das operações de CRI	2.472.637	2.020.155	1.930.210	1.576.065	1.509.342	1.566.715	1.815.661
Receitas advindas de FIIs	323.925	312.282	417.924	409.845	493.161	311.616	341.071
Receitas do livro de Ações	19.752	2.366	35.541	-	-	-	-
Remuneração do Caixa	66.343	75.154	66.419	62.597	163.663	135.469	72.646
<b>DESPESAS</b>	<b>(144.083)</b>	<b>(175.893)</b>	<b>(169.475)</b>	<b>(170.435)</b>	<b>(201.232)</b>	<b>(174.569)</b>	<b>(175.842)</b>
Despesas Operacionais	(144.083)	(175.893)	(169.475)	(170.435)	(201.232)	(174.569)	(175.842)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>2.738.574</b>	<b>2.234.064</b>	<b>2.280.619</b>	<b>1.878.072</b>	<b>1.964.933</b>	<b>1.839.232</b>	<b>2.053.536</b>

### 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	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>

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 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 defendendo o patrimônio líquido 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\$ 0,10 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 12,68% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **118,02% CDI equivalente<sup>2</sup>**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

Dividendo de

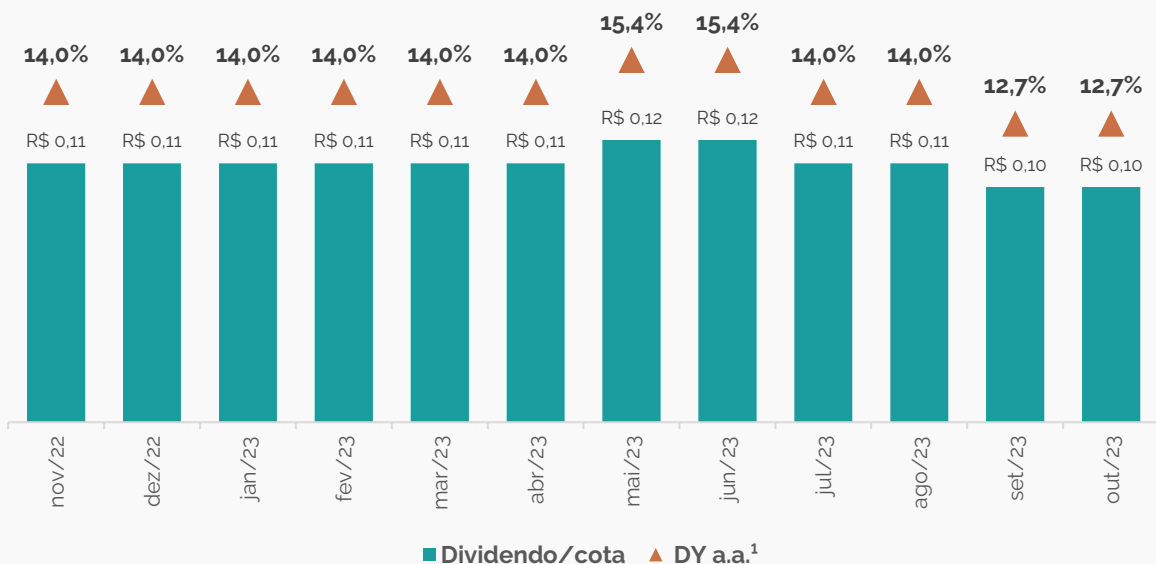
# R\$ 0,10

por cota  
no mês

Dividend Yield de

# 12,68%

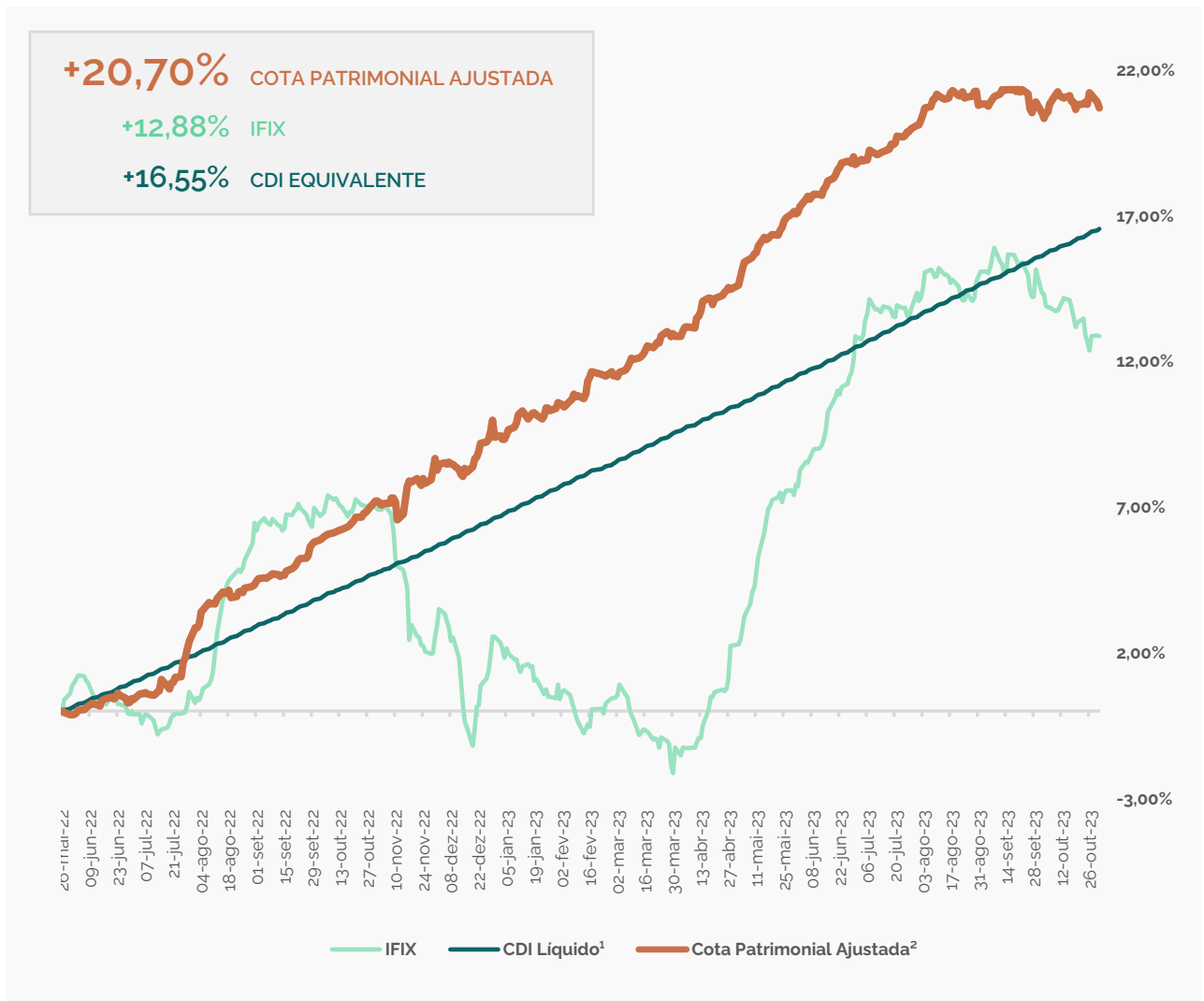
a.a. em relação a  
cota de emissão



(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 **+20,70%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+16,80%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, **apresentou uma valorização mais comedida, de 12,88%**, impactado de forma relevante pela desvalorização observada no mês, e a renda fixa e rendimentos livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+16,55%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **160,77% do IFIX** e de **125,11% do CDI Equivalente**, superando ambos os **benchmarks de forma consistente**.

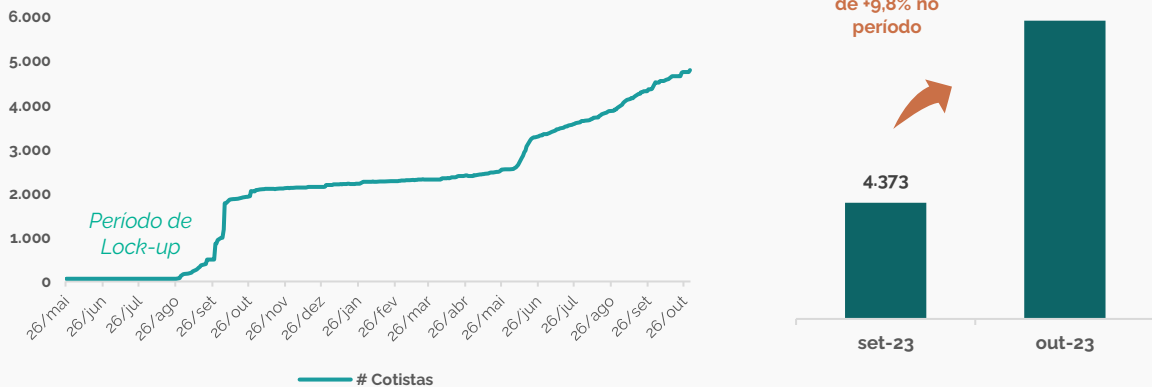


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

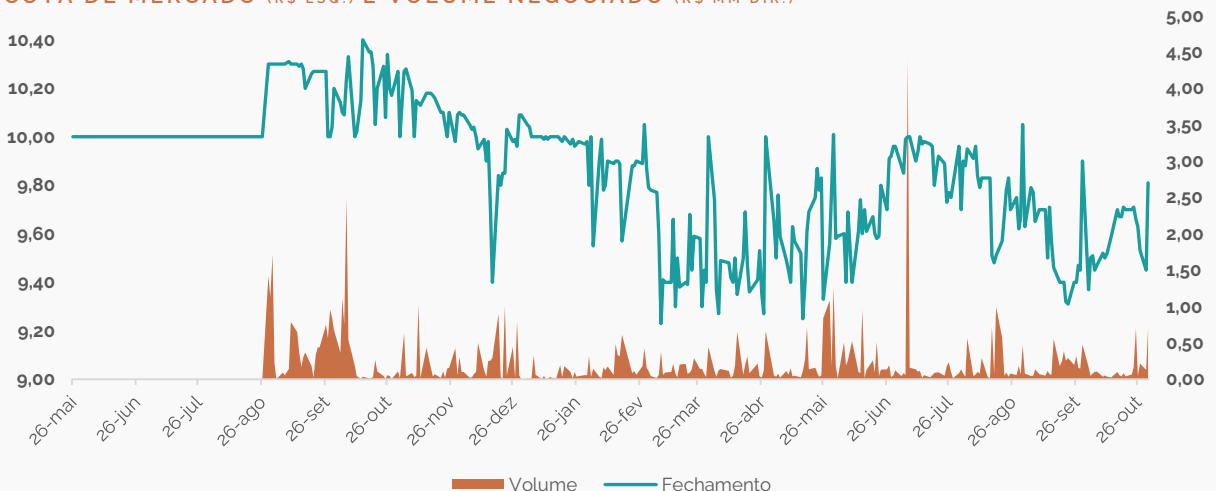
## MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de outubro, a cota de mercado encerrou em **R\$ 9,81**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 3,01 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 143 mil por dia**, e **1,46% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **4.800 cotistas**, o que representa um **aumento de 9,8% 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.)

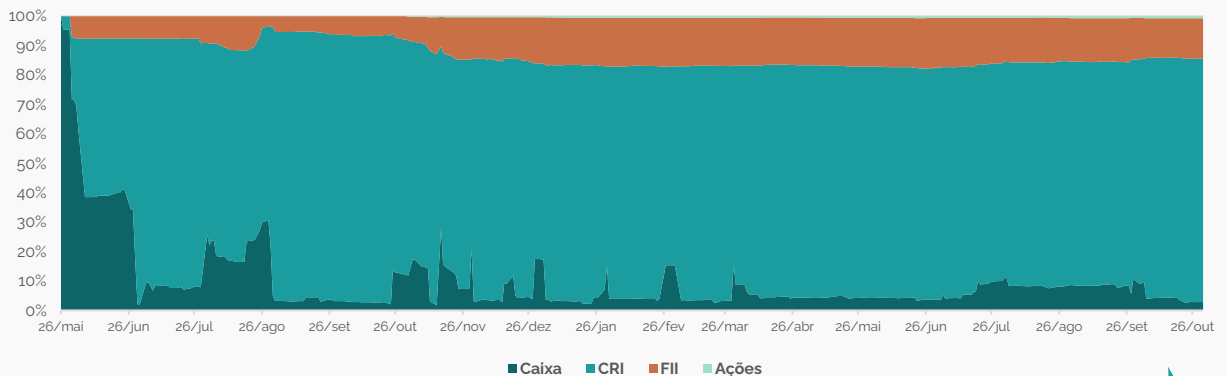


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

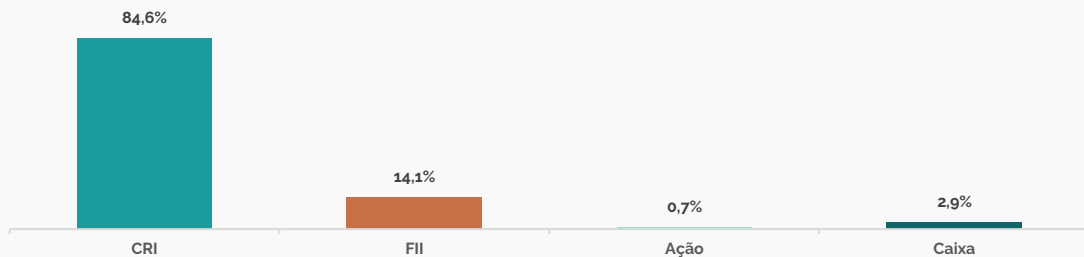
## ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de outubro com **98,7% 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. 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)

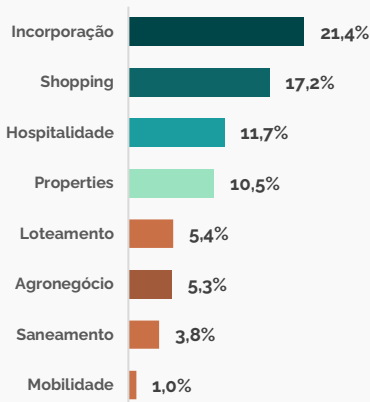


Fonte: Manatí.

**CARTEIRA DE CRI 84,6% do PL**

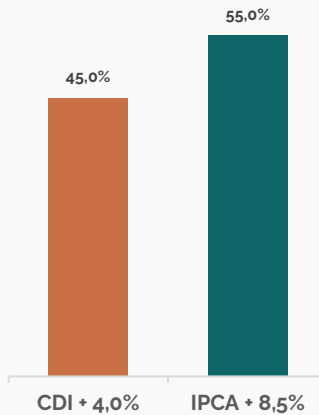
**Exposição por Setor**

% Portfólio de CRI



**Indexador e Taxa Média (a.a.)**

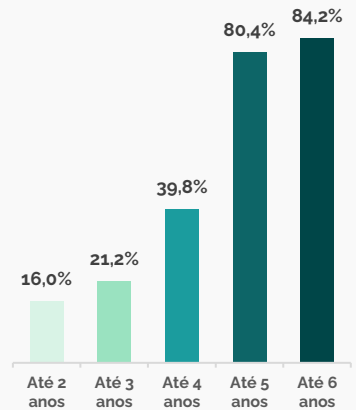
% Portfólio de CRI



**Duration Remanescente**

% Portfólio de CRI - Cumulativo

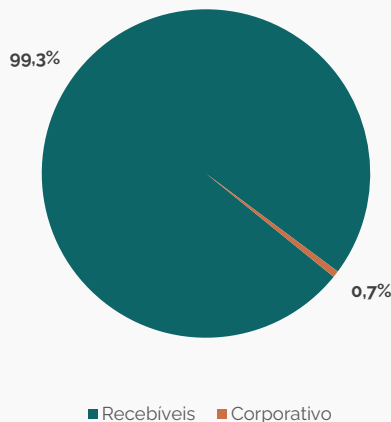
Duration Ponderada: 3,7 anos



**CARTEIRA DE FII 14,1% do PL**

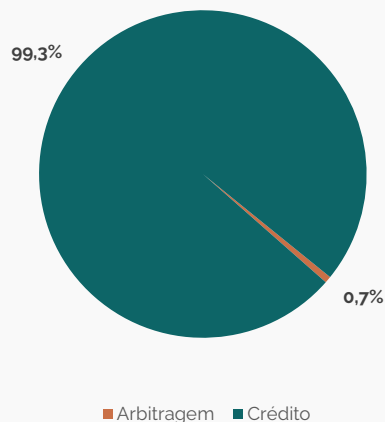
**Exposição por Segmento**

% 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 outubro de 2023:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Originação	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Amaranate	22C1013173	Hospitalidade	Própria	Carrego	24.165.002	11,7%	CDI	4,00%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Própria	Carrego	22.606.516	11,0%	IPCA	8,05%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Própria	Carrego	21.546.915	10,5%	IPCA	7,70%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Própria	Carrego	13.925.133	6,8%	CDI	4,75%
CRI	CRI Cury	22I0020348	Incorporação	-	Carrego	13.502.643	6,6%	IPCA	7,80%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	-	Tático	12.819.733	6,2%	IPCA	9,35%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	-	Tático	10.842.697	5,3%	CDI	5,00%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Própria	Carrego	7.189.223	3,5%	IPCA	9,50%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	-	Carrego	6.974.617	3,4%	CDI	2,82%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	-	Carrego	7.764.125	3,8%	IPCA	8,85%
CRI	CRI MRV	22E1095384	Incorporação	-	Tático	5.952.339	2,9%	IPCA	8,92% (*)
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Própria	Carrego	4.030.968	2,0%	IPCA	12,00%
CRI	CRI RNI	23F2910405	Incorporação	-	Tático	3.012.415	1,5%	CDI	3,00%
CRI	CRI Comporte	23F2910405	Mobilidade	-	Carrego	2.008.196	1,0%	CDI	3,85%
<b>SUBTOTAL CRI</b>						<b>156.340.522</b>	<b>75,9%</b>		

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL
FII	Kinea Securities FII	KNSC11	Receíveis	Crédito	3.581.993	1,7%
FII	Kinea Rendimentos FII	KNCR11	Receíveis	Crédito	3.523.957	1,7%
FII	Mauá Receíveis Imobiliários FII	MCC11	Receíveis	Crédito	3.404.611	1,7%
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Receíveis	Crédito	3.266.806	1,6%
FII	Valora Hedge Fund FII	VGHF11	Receíveis	Crédito	2.447.522	1,2%
Outros					12.813.961	6,2%
<b>SUBTOTAL FII</b>					<b>29.038.849</b>	<b>14,1%</b>

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shopping Center	1.353.390	0,7%
<b>SUBTOTAL AÇÕES</b>				<b>1.353.390</b>	<b>0,7%</b>

<b>CAIXA</b>	-	-	<b>5.997.688</b>	<b>2,9%</b>
--------------	---	---	------------------	-------------

<b>OPERAÇÕES COMPROMISSADAS</b>	(*)	-	<b>17.831.545</b>	<b>8,7%</b>
---------------------------------	-----	---	-------------------	-------------

<b>PROVISÕES</b>	-	-	<b>-4.621.668</b>	<b>-2,2%</b>
------------------	---	---	-------------------	--------------

<b>Patrimônio Líquido</b>				<b>205.940.326</b>	<b>100,0%</b>
---------------------------	--	--	--	--------------------	---------------

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

Fonte: Manatí e Daycoval. (\*) Operações compromissadas de caráter temporário, com intuito de aumentar a eficiência da rentabilidade da caixa, por meio das operações 2311690470 e 19E0967202, enquanto novas operações encontram-se em processo de estruturação. (\*\*) Remuneração do papel considera também pagamento de waiver fee.

## 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.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### 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.

Fonte: Manatí.

## DISCLAIMER

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

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



*Nosso maior ativo  
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

