



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

NOVEMBRO | 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\$ 207,17	Valor de Mercado <i>(R\$ MM)</i>	R\$ 206,86	Dividendo Novembro/23	R\$ 0,10
Cota Patrimonial	R\$ 9,69	Cota de Mercado	R\$ 9,67	Dividend Yield ¹ <i>anualizado</i>	12,68% a.a.
Volume Negociado <i>(no mês, em R\$ MM)</i>	R\$ 4,18	Giro Mensal ²	2,07% das cotas emitidas	Quantidade de Cotistas	5.000

(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.

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

MANATICM.COM

✉ ri@manaticm.com

HIGHLIGHTS DO MÊS



Dividendos de **R\$ 0,10** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 12,68% a.a.** sobre a cota de emissão e **124% 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 **+22,46%** vs. **+17,49%** do CDI Equivalente e **+13,62% do IFIX** desde o início do Fundo

COMENTÁRIO DO GESTOR



Após uma série de semanas negativas para os investidores, o mês de **novembro** foi marcado pela **forte reversão do movimento de aversão a risco** observados recentemente.

Como tem sido nos últimos tempos e em linha com as exposições em nossas últimas cartas, o **epicentro** dos acontecimentos econômicos neste período decorreu especialmente de **evidências econômicas e desinflacionárias nos EUA**, e seu reflexo direto nos preços de ativos do mundo todo. Após os níveis dramáticos atingidos pela curva de juros futuros nos meses passados, dados indicando um arrefecimento da inflação por lá, com a inflação vindo abaixo do esperado pelos agentes financeiros, além de vestígios de desaceleração do crescimento econômico e uma conjuntura favorável em relação aos dados do mercado de trabalho, fizeram com que as **expectativas em relação as taxas de juros cedessem** de forma impressionante em todos os vértices da curva – movimento este digno de economias de mercados emergentes.

Com este movimento, houve uma **recuperação em cadeia**, observada por diversos ângulos. Para começar, o **DXY**, índice de que mede a força do dólar contra uma cesta de moedas, encerrou o mês com uma **desvalorização de 3,0%**. No caso da **bolsa americana**, o movimento também foi intenso, conforme alta de **8,9% do S&P**. Nesta conjuntura de dados favoráveis, houve primeiro uma avaliação de que o ciclo de elevação das taxas de juros por parte do FED havia realmente chegado ao fim, o qual foi acompanhado pelo **aumento da probabilidade e maiores discussões quanto ao início da flexibilização**,

com antecipação das apostas já para o 1º semestre do ano que vem, o que **impulsionou o movimento de risk-on** dos mercados.

Do lado doméstico, naturalmente houve um **reflexo direto do cenário externo**, além de sinais correntes de **evolução favorável** em relação a **política monetária**. Salvo pequenos ajustes de rotas, em especial no que diz respeito a conjuntura fiscal, verificou-se mais uma **leitura de inflação comportada**, com base no IPCA de 0,24%, além de dados relacionados a atividade econômica, em sua maioria, com viés baixista, **reforçando o cenário para prosseguimento do ciclo de afrouxamento monetário** em curso pelo Banco Central – corte de 50 pontos-base no início do mês, levando a Selic para 12,25% a.a..

Mesmo com a angústia momentânea em relação a indefinição e possível alteração da meta de resultado primário para o ano que vem, fato é que o cenário externo benigno se mostrou mais determinante para a performance dos ativos de risco, o que foi corroborado, entre outras coisas, pela **manutenção das expectativas de longo prazo para a inflação** constantes no boletim Focus, que permaneceram devidamente ancoradas. Assim, houve fechamento generalizado das taxas de juros, valorização do real contra o dólar e valorização de 12,5% do Ibovespa, atingindo níveis inéditos.

Particularmente em relação ao ciclo de afrouxamento monetário em curso, é importante tecer algumas considerações com impacto direto sobre os preços dos ativos. Primeiro, a combinação entre o cenário externo benigno favorável e as expectativas de inflação ancoradas continua criando cenário suficiente para continuação do processo de corte da taxa básica de juros. Isto posto, em nossa opinião, **ainda há espaço para apreciação dos ativos por questões técnicas relacionadas a fluxo de capitais**. Essa taxa básica de juros em patamares mais comeditos deve trazer cada vez mais desconforto para o investimento passivo, levando a novas ondas de captação, seja via fundos de investimento ou ativos diretamente, e alocação de recursos em outras classes de ativos de maior retorno projetado, **a qual inclui-se os fundos imobiliários**.

No entanto, a **lição de casa interna** permanece **importantíssima** para cristalização das condições exigidas e acompanhadas pelo Banco Central, na busca por **maior espaço na flexibilização** e, consequentemente, um **patamar mais reduzido da taxa terminal do ciclo**. Isto posto, a implementação da **agenda fiscal** perseguida pelo ministério da fazenda é **fundamental para a consistência de longo prazo da política monetária** e para isso, a relação entre os poderes executivo e legislativo deve ser o mais descomplicada possível, para aumentar a probabilidade de aprovação das medidas em estudo. Quadros de maior divergência e incômodo, como o veto integral a desoneração da folha de pagamento buscada pelo congresso, pode se transformar em impasse maior, e deve ser endereçada de forma rápida e eficaz. A **convergência do endividamento soberano no longo prazo segue como um fator inegociável** para a sustentabilidade de condições mais equilibradas para a política monetária.

Com relação aos fundos imobiliários, o cenário positivo para os ativos também trouxe **valorização para as cotas dos fundos no mercado secundário**, embora de forma mais comedida. Neste cenário, o IFIX apresentou valorização de 0,66%, recuperando parte das quedas visualizadas nos últimos meses, mas ainda aquém dos níveis já atingidos. Em nossa visão, **a queda das taxas de juros ainda não influenciou de forma completa os preços dos ativos**, e isso traz **oportunidades de investimento**, com base em análises mais minuciosa para busca de retornos extraordinários. Exemplo disso é a performance no mês para os diversos subsegmentos imobiliários representados no mercado de fundos imobiliários – fundos de tijolo apresentaram retornos melhores do que fundos de papel, – e essa **diferenciação entre as diversas classes de ativos é muito promissora para fundos imobiliários como o MANA11**, na geração de retorno independentemente ao momento do cenário macroeconômico.

Suportado pelo **olhar atento do time de gestão** sob a tal diferenciação de retornos nos diversos segmentos de investimento imobiliário, foi possível **colher múltiplos frutos extraordinários no mês de novembro**, em razão do **giro de algumas posições** da

carteira. No âmbito da gestão, o atual momento de alta **volatilidade de mercado** e ainda a **defasagem entre o retorno dos fundos imobiliários versus** outras classes de ativos 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 período, aproveitamos a **redução das taxas de juros para gerar ganho de capital na venda de CRI táticos**, os quais haviam sido adquiridos no 2º trimestre, em momento de maior estresse generalizado. Além disso, promovemos um **reequilíbrio maior da carteira**, visando maior **diversificação de riscos**, e manutenção das taxas médias de remuneração, com aquisição de papéis de renda fixa, conforme exposto nas últimas páginas deste relatório. No livro de **fundos imobiliários**, **realizamos ganho de capital** parcial, aproveitando ainda a alta volatilidade individual de alguns ativos. E, por último, também aproveitamos para reduzir a posição de **ações, visando a geração de ganho extraordinário** para os investidores, **implementando integralmente a política de investimento e gestão ativa** da carteira do **MANA11**.

Olhando a frente, 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 deve haver um movimento de adequação em relação ao atual nível da taxa básica de juros, reabrindo oportunidades para montagem de novas posições, mesmo com o ciclo de afrouxamento monetário em curso. Dito isso, seguimos **muito atentos aos preços de mercado e com atuação ativa para geração de resultados excedentes** aos cotistas.



Em se tratando da performance do **MANA11**, a nossa posição trouxe **retornos muito superiores aos benchmarks** no período, melhorando ainda mais a relação de retorno excedente e *alpha* contra os índices. Em nossa opinião, a **capacidade de originação** de oportunidades, **leitura de mercado** e a **expertise de estruturação** da Manatí são os **pilares responsáveis** pela **geração de retornos** acima da média para os nossos investidores. Nesse ambiente de melhora macroeconômica, porém ainda desafiador para a economia real, nossa visão é de que a capacidade analítica, tanto micro como macroeconômica, e a **leitura de mercado para implementação de gestão ativa** e geração de **resultado extraordinários** continuarão sendo um grande divisor de águas entre as performances da indústria de fundos imobiliários e, por isso, continuaremos muito atentos as tendências de mercado, visando a proteção do patrimônio geração de retorno para os 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 +22,46% 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 +13,62%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +17,49%**. 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 novembro 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 dezembro. 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, tivemos um retorno adicional importante proveniente do livro de ações, o qual contribuiu para o dividendo distribuído no mês e corrobora a **atuação completa da Manatí nas diversas estratégias de investimento** dentro do mercado imobiliário. Adicionalmente, permanecemos confiantes com o retorno projetado do fundo, em razão da valorização dos ativos da carteira, em virtude da melhora de mercado e continuidade do movimento de giro e reciclagem dos ativos em carteira 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\$	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
RECEITAS	2.409.956	2.450.094	2.048.507	2.166.165	2.013.801	2.229.379	2.198.119
Receitas das operações de CRI	2.020.155	1.930.210	1.576.065	1.509.342	1.566.715	1.815.661	1.764.929
Receitas advindas de FIIs	312.282	417.924	409.845	493.161	311.616	341.071	255.783
Receitas do livro de Ações	2.366	35.541	-	-	-	-	100.366
Remuneração do Caixa	75.154	66.419	62.597	163.663	135.469	72.646	77.041
DESPESAS	(175.893)	(169.475)	(170.435)	(201.232)	(174.569)	(175.842)	(172.116)
Despesas Operacionais	(175.893)	(169.475)	(170.435)	(201.232)	(174.569)	(175.842)	(172.116)
RESULTADO OPERACIONAL	2.234.064	2.280.619	1.878.072	1.964.933	1.839.232	2.053.536	2.026.003

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	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10

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, ganho de capital com ações e a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que a gestão ativa tem gerado **resultado adicional aos cotistas, fruto da capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e expertise de estruturação da Manatí**. Além dos fluxos e dividendos recebidos dos investimentos, seguimos 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 **123,94% CDI equivalente²**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

Dividendo de

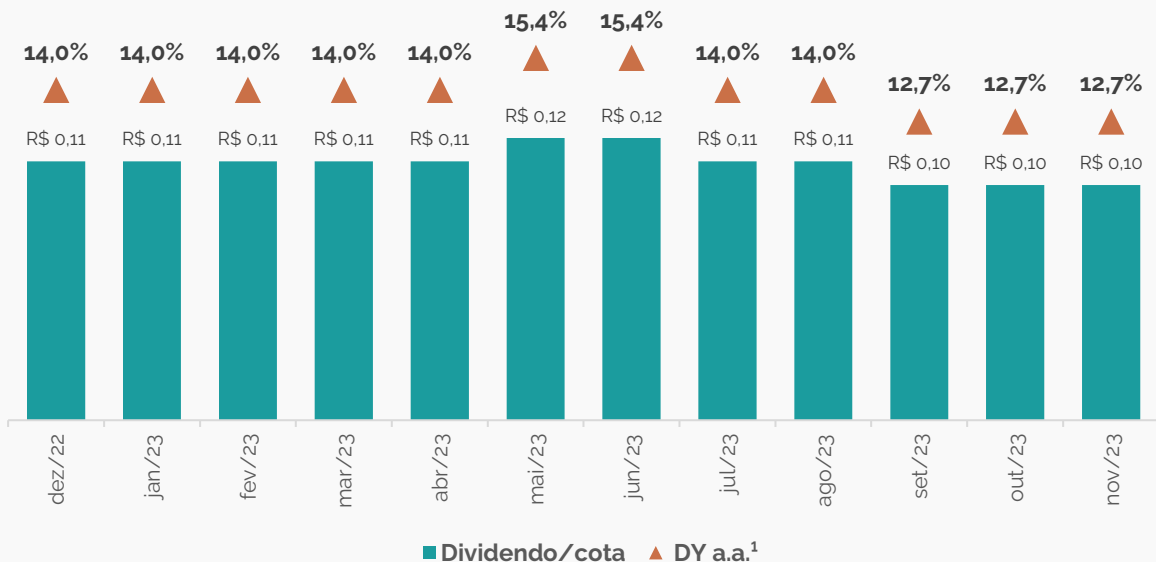
R\$ 0,10

por cota
no mês

Dividend Yield de

12,68%

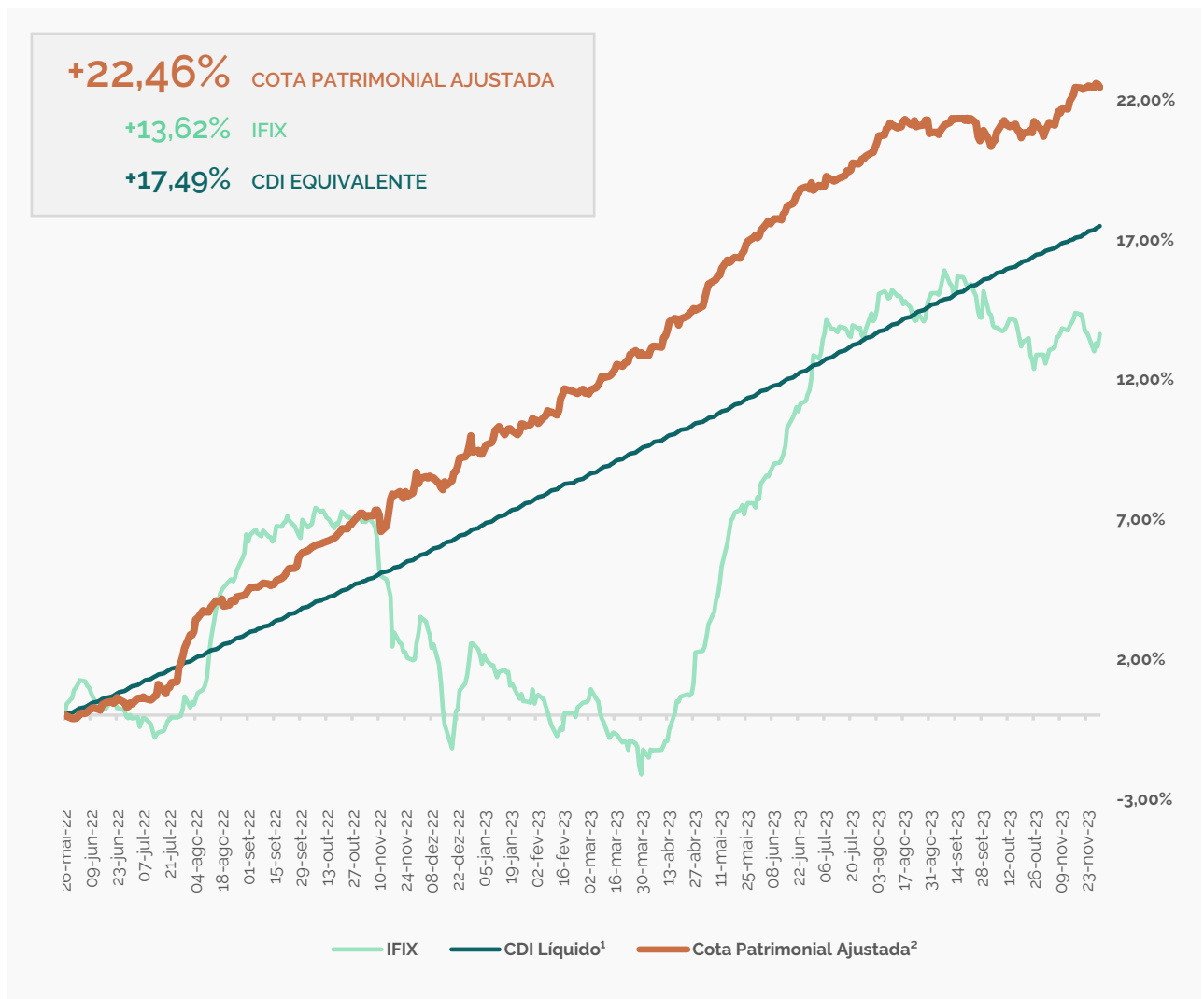
a.a. em relação a
cota de emissão



(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 **+22,46%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+16,40%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, **apresentou uma valorização mais comedida, de 13,62%**, ainda sofrendo com a volatilidade recente, e a renda fixa e rendimentos livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+17,49%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **164,84% do IFIX** e de **128,41% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

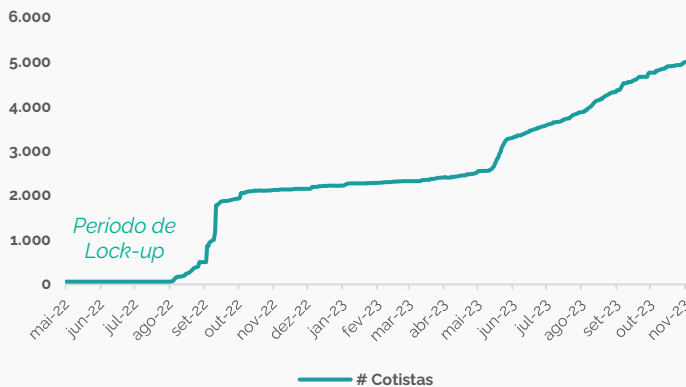


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

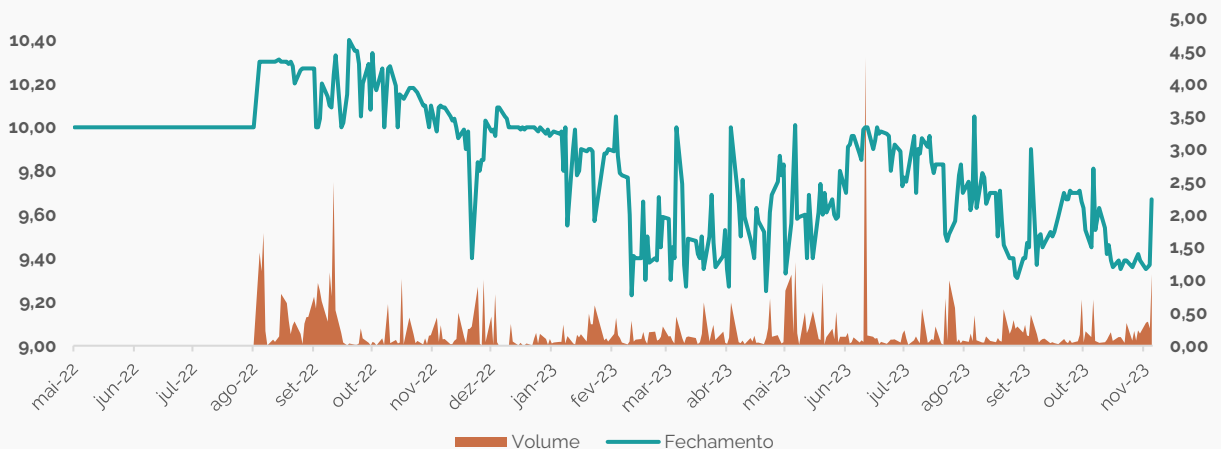
MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de novembro, a cota de mercado encerrou em **R\$ 9,67**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 4,18 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 209 mil por dia**, e **2,07% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **5.000 cotistas**, o que representa um **aumento de 4,2% 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.)

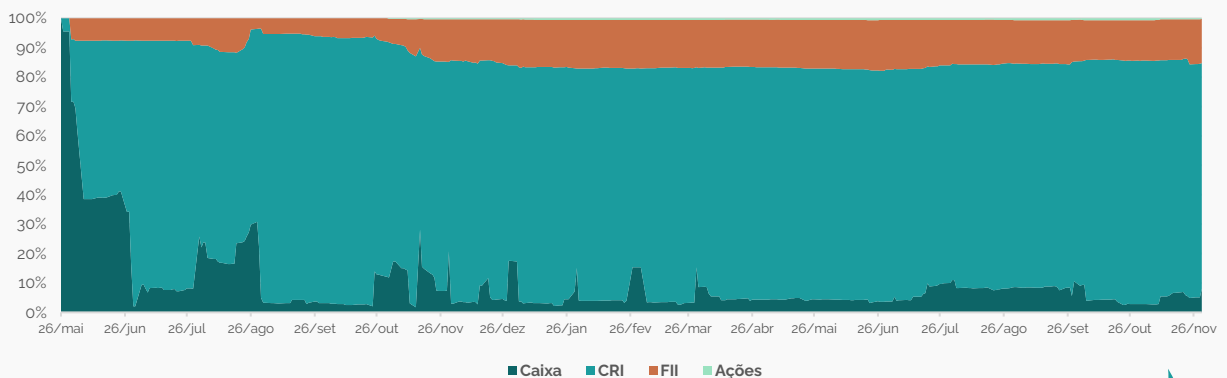


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

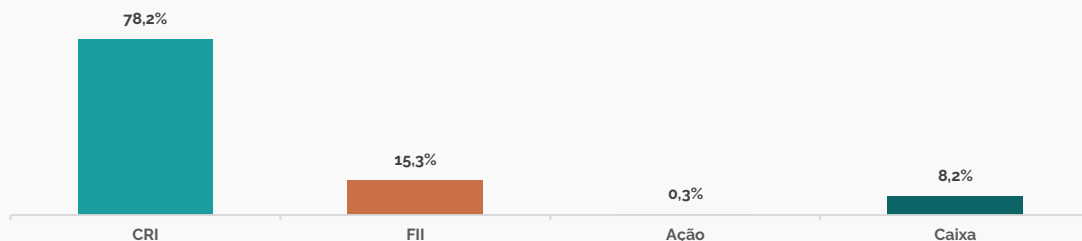
ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de outubro com **93,4% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Desde o início do fundo, a combinação de alocações **estratégicas, oportunísticas** e táticas rendeu **retornos extraordinários** para o fundo e para os investidores. Conforme verificado no capítulo tocante a performance, a **alocação balanceada** entre ativos estratégicos e táticos permitiu a **geração de resultado excedente importante** em relação aos índices comparáveis, abrindo ainda mais vantagem especialmente em relação ao IFIX, que ainda atravessa período de volatilidade considerável. Na linha dos objetivos traçados em cartas anteriores, com a melhora do humor do mercado e fechamento das taxas de juros, o time de gestão promoveu e segue colhendo os **ganhos de capital plantados ao longo do ano** com base no **giro da carteira e reciclagem de ativos** na busca de resultados extraordinários para composição do dividendo, materializando o mandato ativo da política de investimentos do fundo. Em relação a outros ativos como FIDC, FIP, SPE e demais ativos elencados na Política de Investimento, seguimos atentos a oportunidades pontuais, acreditando no potencial de criação de valor para os cotistas, sempre atentos a previsibilidade na distribuição de dividendos em base mensal.

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



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

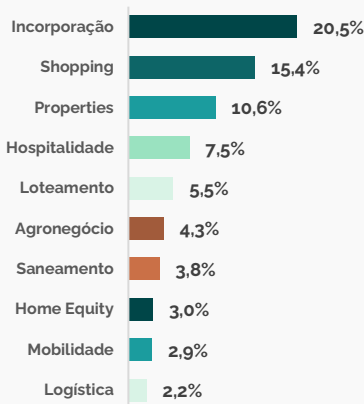


Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE CRI 75,7% do PL

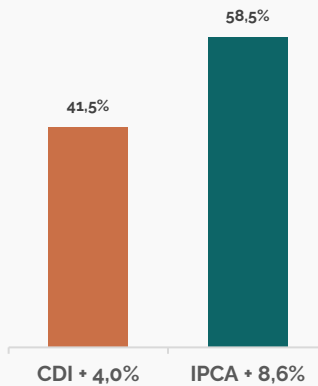
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



Indexador e Taxa Média (a.a.)

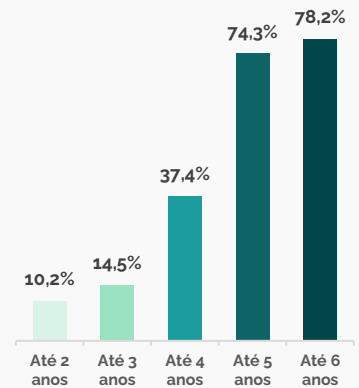
% Portfólio de CRI



Duration Remanescente

% Portfólio de CRI - Cumulativo

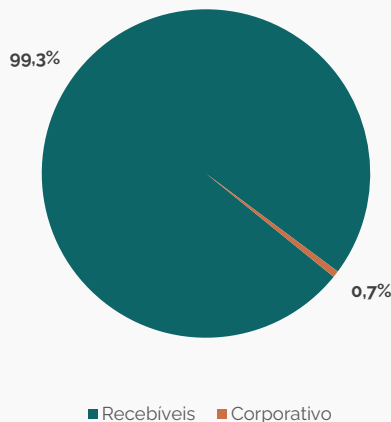
Duration Ponderada: **3,2 anos**



CARTEIRA DE FII 15,3% do PL

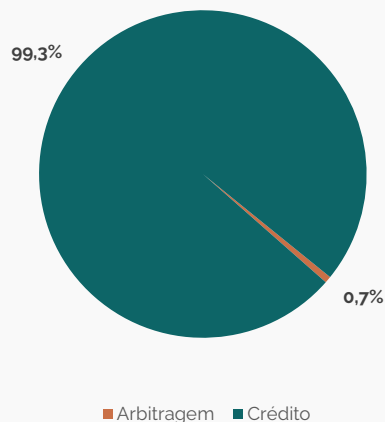
Exposição por Segmento

% 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 novembro de 2023:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Carrego	21.955.814	10,6%	IPCA	7,70%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Carrego	18.901.571	9,1%	IPCA	8,05%
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	Carrego	15.454.523	7,5%	CDI	4,00%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	14.105.035	6,8%	CDI	4,75%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	Tático	13.044.817	6,3%	IPCA	9,35%
CRI	CRI Cury	22L0020348	Incorporação	Tático	9.195.308	4,4%	IPCA	7,80%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	Tático	8.950.067	4,3%	CDI	5,00%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.892.318	3,8%	IPCA	8,85%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Carrego	7.268.512	3,5%	IPCA	9,50%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	Carrego	7.036.692	3,4%	CDI	2,82%
CRI	CRI MRV	22E1095384	Incorporação	Tático	6.174.134	3,0%	IPCA	8,92%
CRI	CRI Galleria Bank	22E0640809	Home Equity	Carrego	6.206.232	3,0%	IPCA	9,75%
CRI	CRI Comporte	23I1270600	Mobilidade	Carrego	5.981.846	2,9%	CDI	3,85%
CRI	CRI Røgga	23D0003603	Incorporação	Carrego	6.031.932	2,9%	CDI	3,30%
CRI	CRI Emergent Cold	22F0930128	Logística	Carrego	4.600.996	2,2%	CDI	4,00%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Carrego	4.072.359	2,0%	IPCA	12,00%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Carrego	21.955.814	10,6%	IPCA	7,70%
SUBTOTAL CRI					156.872.157	75,7%		
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL		
FII	FII Unidades Autônomas	-	Estoque	Crédito	4.078.120	2,0%		
FII	Kinea Securities FII	KNSC11	Recebíveis	Crédito	3.546.761	1,7%		
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Recebíveis	Crédito	3.260.050	1,6%		
FII	Mauá Recebíveis Imobiliários FII	MCCL11	Recebíveis	Crédito	3.218.632	1,6%		
FII	Kinea Rendimentos FII	KNCR11	Recebíveis	Crédito	2.771.200	1,3%		
Outros					14.760.593	7,1%		
SUBTOTAL FII					31.635.356	15,3%		
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL			
Ação	Allos	ALOS3	Shopping Center	542.296	0,3%			
SUBTOTAL AÇÕES					542.296	0,3%		
CAIXA					-	-	17.008.681	8,2%
OPERAÇÕES COMPROMISSADAS					(*)	-	5.037.711	2,4%
PROVISÕES					-	-	-3.929.575	-1,9%
Patrimônio Líquido					207.166.627	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. (*) 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.



CRI GALLERIA BANK

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



CRI RÔGGA

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



CRI EMERGENT COLD

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

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

