



MANATÍ HEDGE FUND FII

---

**MANA11**

RELATÓRIO MENSAL

**FEVEREIRO | 2025**

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Código de Negociação</b>	<b>MANA11</b>	<b>CNPJ</b>	42.888.583/0001-89	<b>Início do fundo<sup>1</sup></b>	26 de maio de 2022
<b>Quantidade de Cotas<sup>2</sup></b>	37.536.140	<b>Ofertas Concluídas</b>	5	<b>Gestor</b>	<b>Manatí Capital Management</b>
<b>Administrador</b>	Banco Daycoval S.A.	<b>Taxa de Administração</b>	1,00% a.a. s/ PL (all-in)	<b>Taxa de Performance<sup>3</sup></b>	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
<b>Prazo do Fundo</b>	Indeterminado	<b>Classificação Anbima</b>	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	<b>Tributação</b>	Tratamento tributário para fundos <sup>4</sup>

(1) Início do fundo de investimento a partir da gestão da Manatí, com distribuição a mercado. (2) Quantidade de cotas equivalente à soma das cotas emitidas na 1ª oferta de cotas, na 2ª oferta e na 3ª oferta. (3) Taxa de Performance apurada e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho. Benchmark ajustável ao momento de mercado, com base na média do yield do IMA-B5 verificada para o semestre imediatamente superado. Descrição completa pode ser encontrada no Regulamento. (4) Para investidores PF, os rendimentos distribuídos são isentos, ao passo que o ganho de capital são tributados conforme alíquota de 20%. No caso de investidores PJ, tanto os rendimentos distribuídos como o ganho de capital são objeto de incidência de imposto de renda, conforme alíquota de 20%.

## RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido	<b>R\$ 340,87</b> <i>milhões</i>	Valor de Mercado	<b>R\$ 310,42</b> <i>milhões</i>	Dividendo Fevereiro/25	<b>R\$ 0,10</b>
Cota Patrimonial	<b>R\$ 9,08</b>	Cota de Mercado	<b>R\$ 8,27</b>	Dividend Yield <sup>1</sup> <i>anualizado</i>	<b>15,5% a.a.</b>
Volume Negociado <i>(no mês.)</i>	<b>R\$ 22,3</b> <i>milhões</i>	Giro Mensal <sup>2</sup>	<b>7,6%</b> <i>das cotas emitidas</i>	Quantidade de Cotistas	<b>19.647</b>

(1) Dividend yield mensal e anualizado, calculado com base na cota de fechamento do período. (2) Giro mensal refere ao % de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

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

**MANATICM.COM**

✉ [ri@manaticm.com](mailto:ri@manaticm.com)

## HIGHLIGHTS DO MÊS



Dividendos de **R\$ 0,10** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 15,5% a.a. (isento de imposto de renda)** sobre a cota de fechamento do mês e **145% CDI Equivalente**



**Inauguração do book de incorporação** com retorno preferencialista superior a 20% a.a., visando agregar valor aos cotistas e atuando como um **verdadeiro Hedge Fund Imobiliário**



**Distribuição em linha com o Guidance de Dividendos apresentado, com retorno projetado entre 1,2% ao mês e 1,5% ao mês por cota, um dos maiores entre os FIIs** da categoria



**Geração de retorno** excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+32,4%**, o que equivale a **2,8x IFIX**



**Mais um mês de crescimento do passivo do fundo**, atingindo a marca de **19.647 cotistas**, número recorde desde o início das operações

## MANATÍ NAS MÍDIAS SOCIAIS

Visando aproximar ao máximo a gestão dos investidores e parceiros da Manatí, gostaríamos de convidá-lo a acompanhar a Manatí nas mídias sociais.

Agora, além dos conteúdos já disponibilizados em nossa página do Instagram e LinkedIn, criamos a comunidade da Manatí no Whatsapp, a Manatí News.

Nela, será possível ficar por dentro das novidades da Manatí, de forma acessível e descomplicada. Além das informações específicas dos fundos, como fatos relevantes, distribuição de dividendos, divulgação de relatório mensal, estudos de caso, entre outros, também compartilharemos insights de mercado, conteúdos exclusivos e notícias relevantes do mercado imobiliário, para fortalecer cada vez mais nossa conexão junto aos nossos investidores e parceiros da casa.

Não deixe de nos acompanhar e fique por dentro de todas as novidades!



 @manaticm



 Manatí Capital Management



Comunidade  
Manatí News

## COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de fevereiro marcou o **aprofundamento das complexidades macroeconômicas da economia global**.

No mercado externo, a **nova diretriz decisória em implementação por parte do novo governo dos EUA e a redução da previsibilidade tradicional nas tomadas de decisão permearam maior volatilidade nos mercados**. Ao mesmo tempo que a política tarifária tem aumentado as incertezas, com possível aumento de inflação e redução da visibilidade dos próximos movimentos do FED, o senso de urgência quanto a questão fiscal, com redução de gastos e equipe altamente capacitada, tende a desarmar um potencial problema relevante de longo prazo.

Ainda é cedo para avaliar esse princípio de governo e compreender integralmente quais serão os reflexos nos mercados, mas é certo que o **aumento da volatilidade já está contratado e deve respingar por aqui**.

Pelo lado interno, a atenção tem se voltado para a **tentativa de recuperação da popularidade por parte do governo**. Além da complexidade evidenciada pelo cenário global, a **política fiscal permanece sob diretriz leniente no que diz respeito a responsabilidade fiscal**, sobretudo com a inflação dos alimentos persistindo no dia a dia dos brasileiros e corroendo cada vez mais a base de apoio do atual governo, conforme evidenciado nas últimas pesquisas de avaliação e popularidade.

Com a injeção de recursos na economia, a atividade econômica local continua avançando, embora com

cadência inferior aos últimos períodos, e se mantém a dúvida quanto a uma possível recessão nos últimos trimestres para suavização do ciclo de aperto da taxa básica de juros. Enquanto não há indicação clara advinda da atividade e arrefecimento da inflação no horizonte relevante da política monetária, **o Banco Central continua executando o seu papel e levando a Selic para patamares cada vez mais restritivos**, conforme manda a cartilha.

Como de se esperar, os **ativos de risco locais naturalmente encerraram o mês de fevereiro de forma volátil**, devolvendo parte dos resultados apresentados no mês anterior. Diferentemente de janeiro, o Ibovespa apresentou queda de 2,64% e o Real se desvalorizou perante o Dólar.

Estes movimentos foram acompanhados pela rentabilidade também abaixo do custo de oportunidade dos índices de renda fixa, como IMA-B e IRF-M, com retornos de 0,50% e 0,61%, respectivamente. Com exceção dos vértices curtos dos títulos prefixados, todos os demais fecharam com retornos abaixo do CDI, que foi de 0,99% no mês, denotando outro mês desafiador para os ativos locais.

Contudo, **na contramão do mercado, sobrou para os fundos imobiliários tomar o protagonismo**, recuperando grande parte da realização evidenciada em janeiro. Mesmo com o cenário descrito acima, o **IFIX performou 3,3% em fevereiro**, mesmo com a abertura das curvas de juros e vértices longos dos títulos indexados a inflação.

**Esse movimento nos parece algo técnico, puramente de ajuste**, especialmente quando olhamos o nível que os fundos imobiliários atingiram ao longo do último trimestre de 2024 e a continuação da queda verifica em janeiro.

Mesmo com toda a deterioração macroeconômica que já abordamos em cartas anteriores, era nítido o descolamento dos fundos imobiliários em relação a seu principal guia, que é o juro real dos títulos públicos indexados a inflação, ou seja, o spread do *dividend yield* do IFIX em relação ao *yield* da NTN-B.

Esse ajuste de preço foi generalizado, contemplando 80% de todos os fundos imobiliários do IFIX, de forma que todos os segmentos de atuação dos FIIs agregaram retorno para o índice. **Menção especial a recuperação dos fundos de papel** (FII CRI High Grade, FII CRI High Yield e FII CRI Mid Grade, nessa ordem), que haviam sido um dos mais afetados no mês passado.

Alguns pontos importantes que vale a pena ressaltar sobre esse movimento: em primeiro lugar, apesar da recuperação observada, **ainda antevemos muita volatilidade à frente**, em virtude do direcionamento frouxo em relação a política fiscal e reancoragem das expectativas de inflação. Taxas de juros mais altas inevitavelmente impactam negativamente a cotação dos fundos imobiliários e nos **resta como único remédio para controle dos índices de preço a política monetária**, então a **probabilidade de estarmos vivendo um período de melhoria temporária dos preços é relativamente grande**.

E em segundo lugar, apesar da volatilidade de curto prazo, **ainda enxergamos um resultado potencial relevante da classe de FIIs** para a carteira dos investidores de forma geral, sobretudo quando analisamos a **perspectiva de dividend yield do IFIX em relação aos resultados operacionais dos fundos**. Atualmente, os FIIs encontram-se mais relevantes, mais diversificados em termos de carteira de investimentos, com passivos mais maduros em relação a outros momentos de mercado e partindo de uma base de preço competitiva em relação a renda fixa tradicional. Apesar disso, vale lembrar que nem todos os fundos imobiliários performarão de forma positiva e a **seleção adequada de bons produtos e bons gestores será imprescindível para a melhor experiência e resultados para os investidores**.

Voltando a gestão do MANA11, a cabeça do time de gestão se mantém a mesma em relação aos últimos meses do ano. O **atual nível de taxas de juros**, especialmente com a perspectiva de um ajuste maior na política monetária, é perverso para as contas públicas e empresas, mas **permite com que a gestão consiga realizar investimentos a taxas prefixadas muito atrativas**, sem contar todas as oportunidades observadas no mercado secundário que, por si só, já

oferecem retornos muito interessantes.

**No caso do rendimento recorrente**, quando colocamos na conta o aumento da Selic e desancoragem da inflação, a **remuneração nominal dos papéis investidos pelo MANA11 aumenta, entregando aos cotistas do fundo uma alocação defensiva em cenários de maior volatilidade**. Ademais, a busca pela reciclagem da carteira com compressão de taxa e consequente ganho de capital nas posições investidas, na linha da **gestão ativa** e busca por **resultados extraordinários** para os cotistas dos nossos fundos, aprimora ainda mais os resultados, especialmente em cenários desafiadores de mercado. **Por estes motivos, acreditamos que a classe de FIIs Hedge Funds é uma das mais adequadas para este momento de mercado.**

Dessa forma, entendemos que a dinâmica mais defensiva das alocações em papel aliados a gestão ativa, especialmente quando analisados sob a ótica do atual nível das taxas de juros, permanece importantíssima para a carteira dos investidores, e certamente, continuaremos trabalhando com uma **forte presença de ativos de renda fixa na carteira do MANA11, aumentando as posições em operações em CDI+ no curto prazo**.

Na linha da geração de retorno excedente e de forma protegida, **em fevereiro realizamos o primeiro investimento do MANA11 em uma operação de incorporação com retorno preferencial**, baseada em um projeto residencial. Visando **retornos superiores a 20% a.a. e recebimento prioritário do lucro projetado**, identificamos uma **margem de segurança expressiva** para concretização do plano de negócios investido, **com riscos comedidos** e de forma decorrelacionada.

Como será apresentado mais a frente, trata-se de um **projeto residencial de alto padrão, localizado no Centro de Florianópolis/SC**, que é uma das cidades mais pujantes do Brasil. Utilizando toda a expertise de investimento imobiliário e crédito estruturado da Manatí, **continuaremos trazendo oportunidades de investimento fora da curva** para agregar valor para o portfólio e para os nossos cotistas, como um **verdadeiro Hedge Fund Imobiliário**.



Com relação aos dividendos, particularmente no mês, mais uma vez houve a distribuição **de R\$ 0,10 por cota**, o que representa um **dividend yield anualizado de 15,5% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de fevereiro ou **144,5% CDI líquido** de imposto de renda.

Em se tratando de *Guidance* de Dividendos, anunciamos no início do ano o intervalo entre **R\$ 0,10 e R\$ 0,12 de distribuição por cota, o que permanece válido para o 1T2025**. O **time de gestão permanece muito confiante** com os resultados do fundo, vide as novas alocações realizadas, a **perspectiva de aumento das operações pós-fixadas** no curto prazo e **ganhos extraordinários** em virtude da gestão ativa promovida desde o início do fundo.

Para fins de comparação, essa **distribuição potencial entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota, equivale ao dividend yield de 1,2% e 1,5% a.m.** isento de imposto de renda, considerando o valor da cota de fechamento do MANA11 no mês de fevereiro.

Além do quesito dividendo distribuído, reiteramos nos últimos relatórios o desconto excessivo que o MANA11 vinha negociando em relação a patrimonial no mercado secundário. Embora tenha havido uma reprecificação relevante no mercado secundário e muito proveitosa para quem montou posição ao longo dos últimos meses, ainda acreditamos que o atual patamar de mercado não reflete de forma fidedigna o real valor do fundo, visualizando o atual patamar da taxa de juros e das expectativas de inflação.

**Dessa forma, para os potenciais investidores que continuam avaliando oportunidades no mercado secundário, ainda acreditamos que há uma janela de oportunidade significativa disponível para geração de valor para as carteiras de investimento.**

Olhando a frente, nossa visão se mantém: **o MANA11 permanece muito bem-posicionado para a captura de oportunidades de investimento** diferenciadas, em virtude das qualidades de atuação dentro do espectro completo de ativos elegíveis por parte da equipe de gestão.

O contexto macroeconômico dos últimos meses continua desafiador, e a atuação mais cautelosa permanece.

Independente disso, para as operações de CRI, a **originação de novas oportunidades, seguindo o DNA da Manatí, inevitavelmente parte de uma base mais dilatada dos indexadores**, o que melhora as probabilidades para ganhos de capital futuro e mantém uma proteção direta à inflação. De todo modo, continuamos trabalhando no **incremento da posição do fundo em ativos pós-fixados**, aproveitando do ciclo de alta da taxa de juros no curto prazo, que deve trazer uma **Selic mais alta, por mais tempo**. Ainda, **todas as nossas operações permanecem adimplentes e em dia com suas obrigações.**

Do lado dos fundos imobiliários, ainda enxergamos oportunidades para montagem de posições a preços atrativos e margem de segurança robusta, porém com muita cautela. Além disso, a assertividade do lado da gestão de ter **priorizado este tipo de alocação suportou a defesa do patrimônio do fundo** nesses últimos meses de maior volatilidade. Dito isso, **seguimos muito atentos aos preços de mercado** e com atuação ativa para geração de resultados excedentes aos cotistas.

Com a carteira em grande parte composta por ativos originados e estruturados internamente com bom risco de crédito e ganhos de capital proveniente de trading de alocações táticas ou oportunísticas, **o fundo atingiu +32,45% 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 +11,65%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +31,40%**. **Essa performance em relação ao IFIX permanece em níveis de grande diferenciação, com a cota patrimonial ajustada representando 2,8x o retorno do índice.**



Em se tratando da performance do MANA11, a nossa posição continua gerando retornos muito superiores aos benchmarks no período. Em nossa opinião, a **capacidade de originação** de oportunidades, **leitura de mercado** e a **expertise de estruturação** da Manatí são os pilares responsáveis pela geração de retornos acima da média para os nossos investidores. Nesse ambiente de maior volatilidade macroeconômica, nossa visão é de que a capacidade analítica, especialmente microeconômica, e a leitura de mercado para implementação de gestão ativa e geração de resultado extraordinários continuarão sendo um grande divisor de águas entre as performances da indústria de fundos imobiliários e, por isso, **continuaremos muito atentos as tendências de mercado, visando (i) proteção do patrimônio e (ii) consistência na distribuição de dividendos.**

Na nossa visão, **a consistência dos dividendos é fundamental.**

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

Agradecemos a confiança dos investidores,  
**Equipe de Gestão Manatí**



## RESULTADO OPERACIONAL E BREAKDOWN

No fechamento de fevereiro de 2025, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,10** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de março. Essa distribuição representa um **dividend yield** anualizado de **15,5% a.a.** se considerada a cota de fechamento de fevereiro. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs e Caixa. Neste mês, dando sequência a gestão ativa para aprimorar os resultados do fundo, **agregamos mais uma vez resultado extraordinário através do Ganho de Capital no book de CRIs**, demonstrando a **atuação completa nas diversas estratégias de investimento**, além de **agilidade e o dinamismo** na tomada de decisão, **materializando** a busca constante pelos **melhores resultados para os investidores do MANA11**. Adicionalmente, permanecemos confiantes com o retorno projetado do fundo, pautada na gestão ativa, conforme vem sendo implementada recorrentemente, com ganhos extraordinários em praticamente todos os meses desde o início do fundo. **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\$	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	POR COTA
<b>RECEITAS</b>	<b>3.933.690</b>	<b>3.795.525</b>	<b>4.201.374</b>	<b>4.636.612</b>	<b>4.417.459</b>	<b>4.119.132</b>	<b>4.494.912</b>	<b>0,120</b>
<b>Receitas das operações de CRI</b>	<b>3.216.070</b>	<b>3.096.562</b>	<b>3.552.841</b>	<b>4.014.513</b>	<b>3.799.414</b>	<b>3.394.267</b>	<b>3.763.935</b>	<b>0,100</b>
Juros Remuneratórios	2.693.951	2.532.490	2.905.213	2.787.205	2.776.236	2.683.151	3.001.542	0,080
Correção Monetária	273.119	418.015	(371)	621.682	778.252	573.962	703.656	0,019
Ganhos extraordinários	249.000	146.057	647.999	605.626	244.925	137.154	58.737	0,002
<b>Receitas advindas de FIIs</b>	<b>507.655</b>	<b>514.225</b>	<b>534.028</b>	<b>421.456</b>	<b>497.282</b>	<b>504.814</b>	<b>546.744</b>	<b>0,015</b>
Dividendos	489.341	513.800	534.028	487.657	497.282	504.814	546.744	0,015
Ganho de Capital	18.341	425	-	(66.201)	-	-	-	-
<b>Receitas do livro de Ações</b>	<b>102.947</b>	<b>98.363</b>	<b>49.244</b>	<b>105.945</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Remuneração do Caixa</b>	<b>107.018</b>	<b>86.376</b>	<b>65.261</b>	<b>94.697</b>	<b>120.763</b>	<b>220.052</b>	<b>184.232</b>	<b>0,005</b>
<b>DESPESAS</b>	<b>(336.472)</b>	<b>(310.765)</b>	<b>(335.822)</b>	<b>(264.453)</b>	<b>(267.194)</b>	<b>(283.226)</b>	<b>(274.582)</b>	<b>(0,007)</b>
Taxa de Administração <sup>(1)</sup>	(312.148)	(283.944)	(298.844)	(238.906)	(241.602)	(257.242)	(231.518)	(0,006)
Despesas Operacionais	(24.324)	(26.822)	(36.978)	(26.548)	(25.592)	(25.984)	(43.064)	(0,001)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>3.597.219</b>	<b>3.484.760</b>	<b>3.865.552</b>	<b>4.372.158</b>	<b>4.150.266</b>	<b>3.835.907</b>	<b>4.220.330</b>	<b>0,112</b>
Resultado por Cota	0,10	0,09	0,10	0,11	0,11	0,10	0,11	

### DISTRIBUIÇÃO DIVIDENDOS

#### MANA11

Quantidade de Cotas	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140
Rendimento/cota	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>

Fonte: Manatí. (1) Taxa de Administração contempla a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia do Fundo, conforme definido em Regulamento.

## DIVIDENDO e DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs 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 buscando defender o patrimônio do MANA11 através da reciclagem e giro das posições investidas no mercado secundário, com intuito de gerar resultado e manter posição em caixa disponível para realização de novos investimentos.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,10 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 15,5% a.a.**, com base na cota de fechamento do período. **Esse dividendo se encontra dentro do Guidance apresentado para o trimestre**, conforme planejado e **permanecemos confiantes com os resultados dos próximos meses**, dada a relevância de investimentos pós-fixados na carteira.

Ademais, vale ressaltar a **consistência dos dividendos distribuídos**, mesmo em períodos de Selic decrescente ou mesmo deflação, e seguiremos trabalhando para manter este nível de **previsibilidade aos investidores** do MANA11.

Dividendo de

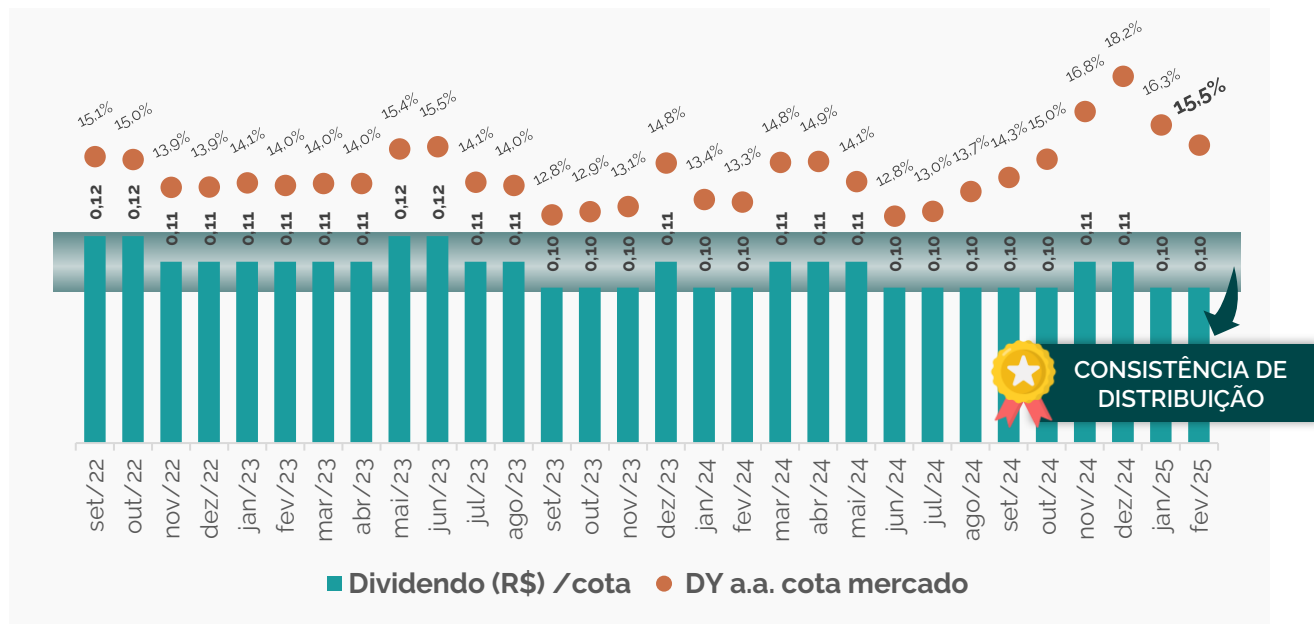
**R\$ 0,10**

por cota  
no mês

Dividend Yield de

**15,5%**

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



Fonte: Manatí e Broadcast.

## ANÁLISE E GUIDANCE DE DIVIDENDOS

### COMPARAÇÃO COM BENCHMARKS E GUIDANCE PROJETADO

Tomando-se como referência o dividendo distribuído de R\$ 0,10 por cota e o respectivo **dividend yield no mês de 1,21%**, quando analisado sob a perspectiva dos benchmarks do MANA11, o retorno foi notável:

Dividendo de

# R\$ 0,10

por cota no mês

Quando analisamos o dividendo distribuído em relação ao carregamento equivalente ao CDI, líquido de imposto de renda para o mês, a rentabilidade foi:

Distribuição equivalente a

## 144,5% CDI

Líquido de imposto de renda no mês

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

Retorno equivalente a

## IPCA+10,9%

a.a. no mês

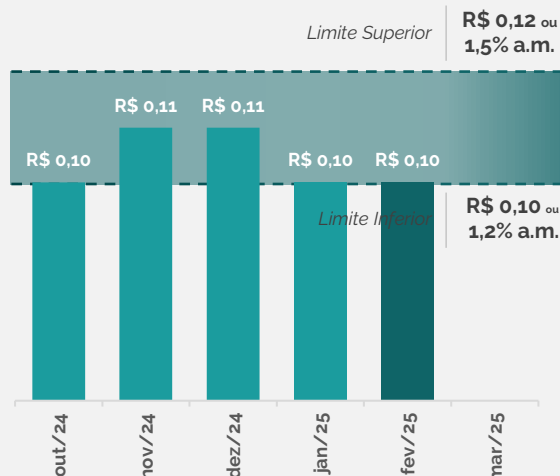
Considerando a média do IPCA de M-2 e M-1, que é a referência média dos papéis investidos

### GUIDANCE DE DIVIDENDOS EXPECTATIVA P/ 1T2025

Visando a maior **transparência, visibilidade e previsibilidade** para o investidor, ao lado é possível encontrar o *guidance* de dividendos visualizado pela gestão para fins de distribuição de rendimentos aos investidores.

Para o 1T25, estimamos a **manutenção dos dividendos entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota**, o que equivale ao **Dividend Yield de 1,21% a 1,45% a.m. (!)**, **isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento de R\$ 8,27**, sendo este patamar pertinente as taxas médias de remuneração das nossa carteira de investimentos e também gestão ativa do portfólio.

Ao longo de 2024, entregamos o dividendo em linha com a banda estipulada e continuamos confiantes com a entrega deste resultado, fruto dos investimentos e gestão ativa recorrentemente entregue e convertidos em resultado no bolso dos investidores.



Disclaimer: Este guidance de dividendos não deve ser interpretado como garantia de resultados ou rentabilidade futura. O desempenho passado não é indicativo de resultados futuros e os valores projetados estão sujeitos a mudanças conforme as condições de mercado e operacionais.

(1) Remuneração diz respeito exclusivamente ao carregamento equivalente a carteira de CRI do fundo. Além disso, estimativas são baseadas em projeções financeiras do gestor. (2)

## ANÁLISE DO PREÇO NO MERCADO SECUNDÁRIO

### SENSIBILIDADE DA REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA E DY NO SECUNDÁRIO

O preço de fechamento do MANA11 no mercado secundário em fevereiro foi de **R\$ 8,27**, e isso remete a um **deságio de 8,9%** sobre o valor patrimonial. Considerando esse deságio em relação a carteira de ativos<sup>(1)</sup>, seria o equivalente a adquiri-la com o retorno abaixo:

	Deságio sobre	CDI	IPCA
	Cota Patrimonial: R\$ 9,08	48% da Carteira	52% da Carteira
R\$ 7,97	-12,23%	CDI + 11,02% a.a.	IPCA + 13,13% a.a.
R\$ 8,07	-11,13%	CDI + 10,42% a.a.	IPCA + 12,78% a.a.
R\$ 8,17	-10,03%	CDI + 9,81% a.a.	IPCA + 12,44% a.a.
<i>Cota de Mercado</i> R\$ 8,27	<b>-8,93%</b>	<b>CDI + 9,20% a.a.</b>	<b>IPCA + 12,09% a.a.</b>
R\$ 8,37	-7,83%	CDI + 8,60% a.a.	IPCA + 11,75% a.a.
R\$ 8,47	-6,73%	CDI + 7,99% a.a.	IPCA + 11,40% a.a.
R\$ 8,57	-5,63%	CDI + 7,39% a.a.	IPCA + 11,06% a.a.

Com este deságio, e considerando o guidance de distribuição de dividendos para o trimestre de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota, temos a tabela de sensibilidade abaixo, **com potencial de 15,5% a 18,9% a.a. de dividend yield**.

Inclusive, acreditamos que **este patamar oferece uma oportunidade de entrada no fundo**, com base no (i) deságio considerável frente a cota patrimonial do fundo e (ii) recorrência dos resultados extraordinários gerados pela gestão e respectiva distribuição para os cotistas, sobretudo **quando comparamos o MANA11 aos demais FIIs de estratégia similar**.

#### TABELA DE SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD (a.a.)

##### COTA DE MERCADO vs DIVIDENDO POR COTA

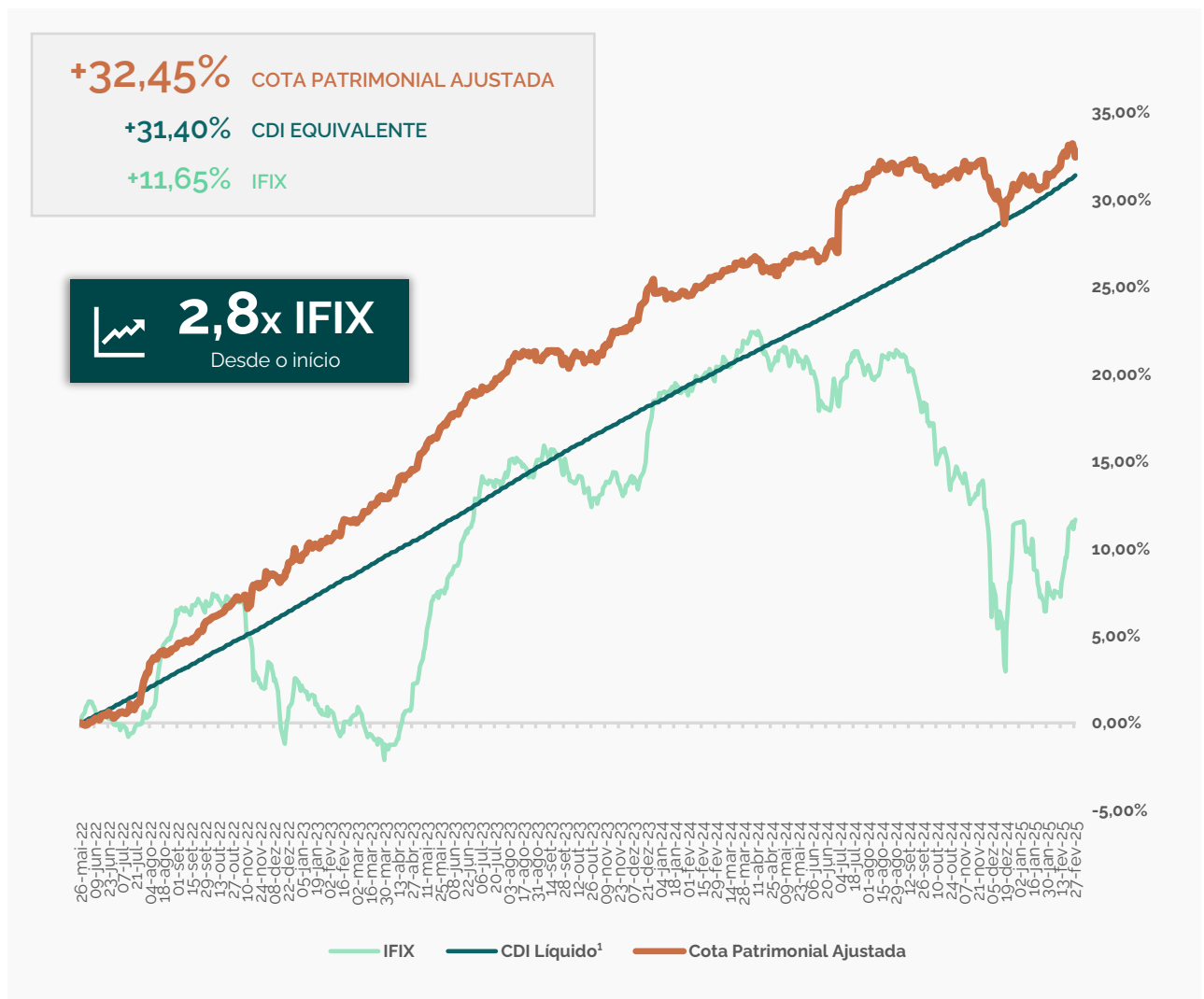
*Dividendo Por Cota*

<i>Cota de Mercado</i>	R\$ 0,100	R\$ 0,105	R\$ 0,110	R\$ 0,115	R\$ 0,120
	R\$ 8,07	15,9% a.a.	16,8% a.a.	17,6% a.a.	18,5% a.a.
R\$ 8,12	15,8% a.a.	16,7% a.a.	17,5% a.a.	18,4% a.a.	19,2% a.a.
R\$ 8,17	15,7% a.a.	16,6% a.a.	17,4% a.a.	18,3% a.a.	19,1% a.a.
R\$ 8,22	15,6% a.a.	16,5% a.a.	17,3% a.a.	18,1% a.a.	19,0% a.a.
R\$ 8,27	<b>15,5% a.a.</b>	16,3% a.a.	17,2% a.a.	18,0% a.a.	18,9% a.a.
R\$ 8,32	15,4% a.a.	16,2% a.a.	17,1% a.a.	17,9% a.a.	18,7% a.a.
R\$ 8,37	15,3% a.a.	16,1% a.a.	17,0% a.a.	17,8% a.a.	18,6% a.a.
R\$ 8,42	15,2% a.a.	16,0% a.a.	16,9% a.a.	17,7% a.a.	18,5% a.a.
R\$ 8,47	15,1% a.a.	15,9% a.a.	16,7% a.a.	17,6% a.a.	18,4% a.a.

(1) Remuneração diz respeito exclusivamente ao carregamento equivalente a carteira de CRI do fundo. Além disso, estimativas são baseadas em projeções financeiras do gestor.

## RENTABILIDADE DO FUNDO

Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+32,45%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+18,00%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, **apresentou uma valorização mais comedida, de 11,65%**, ainda sofrendo com a volatilidade recente, e a renda fixa e o rendimento livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+31,40%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **278% do IFIX** e de **103% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

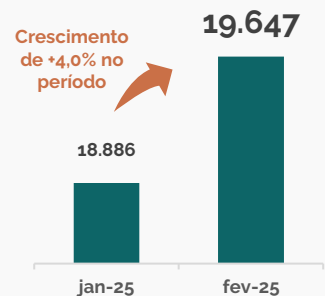
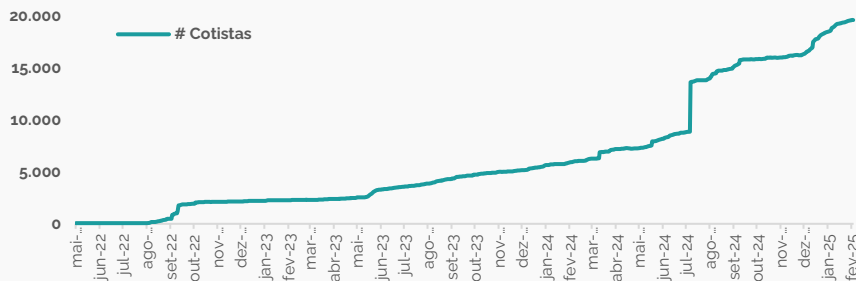


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

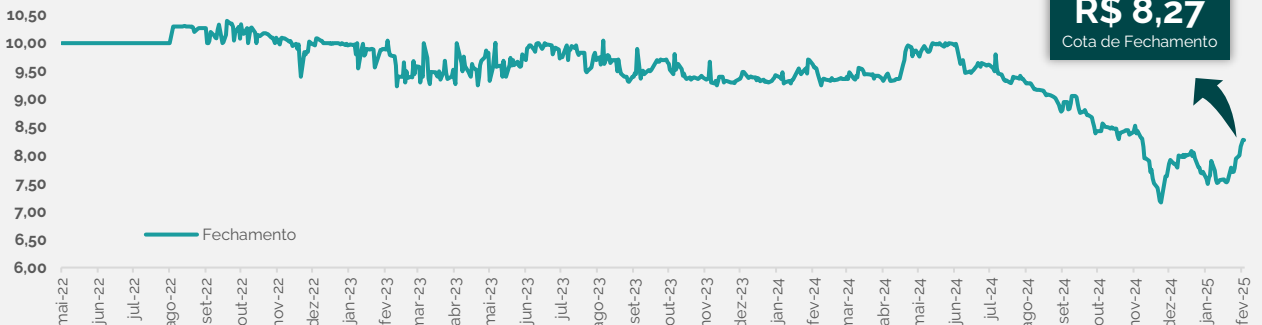
## MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de fevereiro, a cota de mercado encerrou em **R\$ 8,27**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 22,3 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 1,1 milhão por dia**, e **7,6% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **19.647 cotistas**, o que representa um **aumento de 4,0% 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, ocorrida em maio de 2022 e implementada de acordo com a Instrução CVM 476.

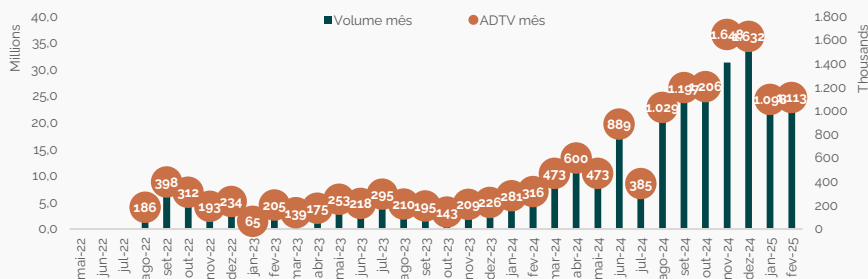
### QUANTIDADE DE COTISTAS



### COTA DE MERCADO (R\$)



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



Negociação média de

**R\$ 1,1mi**

Por dia no mês de outubro

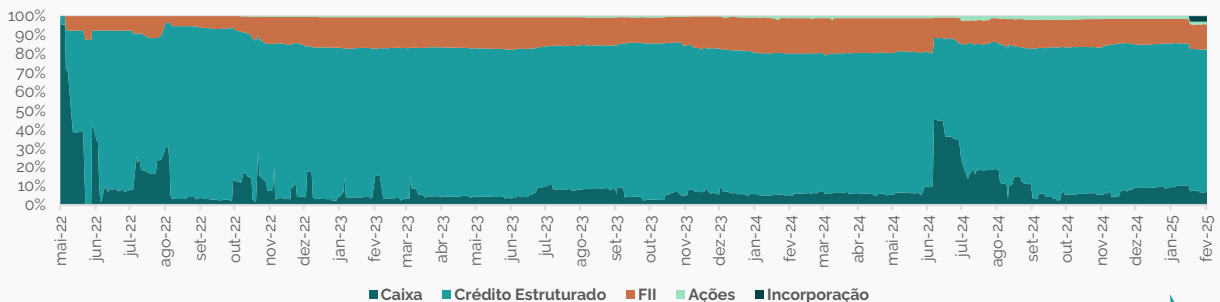
Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

## ALOCÇÃO DO FUNDO

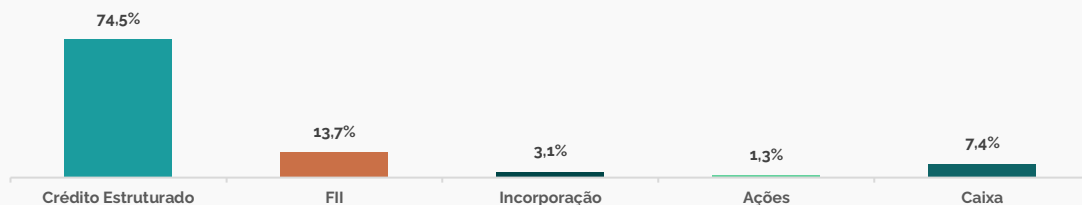
Encerramos o mês de fevereiro com **92,6% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Dando sequência no pipeline de oportunidades exclusivas, **demos início a tese de investimento em incorporação com retorno preferencial**, conforme descrito mais à frente, visando **agregar valor aos investidores de forma descorrelacionada à atual carteira de investimentos**, conforme atuação completa ao longo do espectro de atuação do mandato de *hedge fund* imobiliário. Apesar desse novo investimento, mantivemos percentual de caixa ainda relevante, em virtude de nossa percepção mais cautelosa do mercado, visando (i) montar posições interessantes no mercado secundário, caso as oscilações e *sell-off* retornem aos piores níveis observados ou (ii) adquirir novas operações precificadas com base nos indexadores atualmente dilatados. Independente do posicionamento atual, **a ideia é manter a gestão totalmente ativa sobre a carteira de investimentos, para busca de retornos extraordinários para os cotistas do MANA11.**

Desde o início do fundo, a combinação de alocações **estratégicas, oportunísticas** e táticas rendeu **retornos extraordinários** para o fundo e para os investidores. Conforme verificado no capítulo tocante a performance, a **alocação balanceada** entre ativos estratégicos e táticos permitiu a **geração de resultado excedente importante** em relação aos índices comparáveis. Mesmo com a volatilidade de mercado e abertura das taxas de juros, o time de gestão promoveu e segue colhendo os **ganhos de capital plantados ao longo do ano** com base no **giro da carteira e reciclagem de ativos** na busca de resultados extraordinários para composição do dividendo, materializando o mandato ativo da política de investimentos do fundo. Em relação a outros ativos como FIDC, FIP, 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)



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



Fonte: Manatí.

## INTRODUÇÃO: BOOK DE INCORPORAÇÃO

### INVESTIMENTO REALIZADO NO PHYSIS PLACE, EM FLORIANÓPOLIS

3,1% do PL

Em fevereiro, realizamos o primeiro investimento do MANA11 para desenvolvimento de um projeto residencial de alto padrão, chamado **Physis Place** e localizado no **Centro de Florianópolis, em SC**, por meio do **FII Turmalina**. Essa operação inaugura uma nova vertente de investimento, visando agregar retornos interessantes de forma decorrelacionada à carteira atual do fundo. O formato de FII foi desenhado de forma personalizada, para segregar os riscos desse tipo de investimento, além de abordar também outros projetos com potencial de retorno diferenciado, que estão em processo de análise e não contam com taxa de gestão.

No caso, trata-se de um investimento visando **retorno preferencialista**. Nessa modalidade, o fundo é remunerado prioritariamente ao empreendedor, ou seja, **o incorporador só terá lucro no projeto após o MANA11 receber todo o investimento realizado e acrescido da rentabilidade preestabelecida de 21,0% a.a.** Com isso, considerando todo o resultado mapeado nesse projeto, há um **resultado excedente de 3,7x** o capital integralizado, o que remete a uma **cobertura de resultados relevante para captura do retorno estipulado**.

#### A praça de Florianópolis/SC:

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



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

Florianópolis é a **capital brasileira com maior renda média por habitante declarada no IRPF: R\$ 4.215,00/mês**



#### Capital mais segura do Brasil

Segundo anuário de 2024 das cidades mais seguras do Brasil, elaborado pela consultoria MySide



#### Cidade mais competitiva do Brasil

Florianópolis liderou o ranking de competitividade entre 404 cidades, ficando à frente de São Paulo, Vitória e Porto Alegre

#### Informações Relevantes do Projeto:

Localização	Rua Presidente Coutinho 182 - Centro
Unidades	43 unidades total   14 Vendidas
Preço/m <sup>2</sup>	R\$ 22,3 mil/m <sup>2</sup>
Tipologias <sup>1</sup>	116 a 324m <sup>2</sup>
VGW Estimado (ex-Permuta)	R\$152,0mm
Custo de Obra Estimado	R\$46,1mm
Lançamento e Entrega	Nov/2024 e Dez/2027
Retorno Projeto	R\$ 41,6mm
Aporte de Recursos	R\$14,0mm



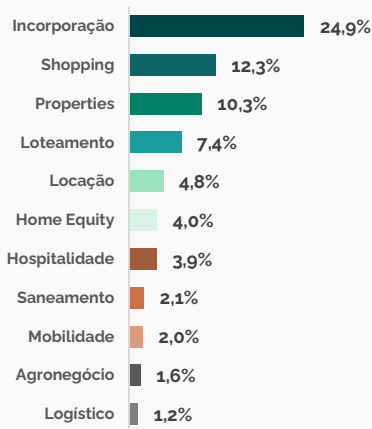
Fonte: Manatí. (1) set/24 - Segundo o estudo "Mapa da Riqueza no Brasil", elaborado por Marcelo Neri, diretor FGV Social

**CARTEIRA DE ESTRUTURADOS 74,5% do PL**

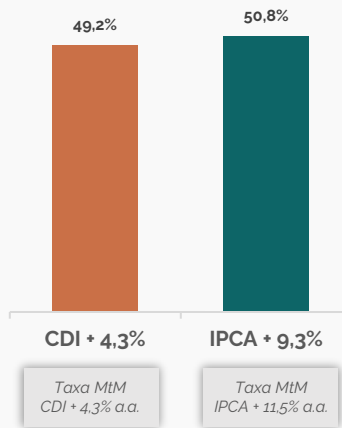
Operações de CRI e LCI Estruturadas

**Exposição por Setor**

% do Patrimônio Líquido


**Indexador e Taxa Média (a.a.)**

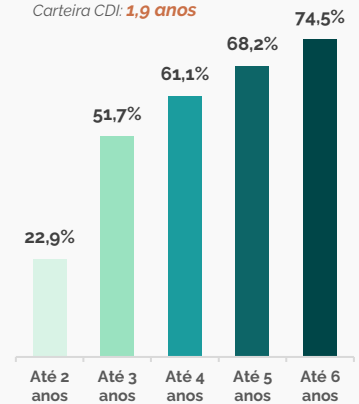
% Portfólio de Estruturados


**Duration Remanescente**

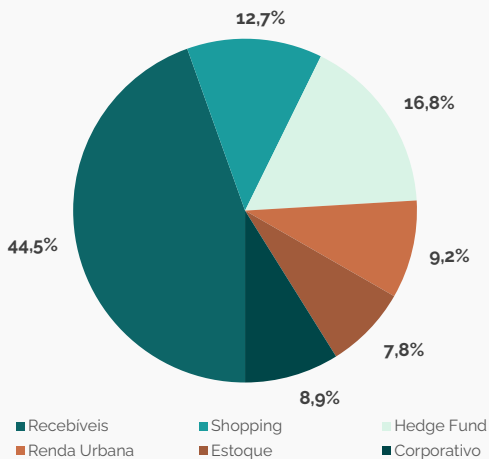
% Portfólio de Estruturados - Cumulativo

Duration

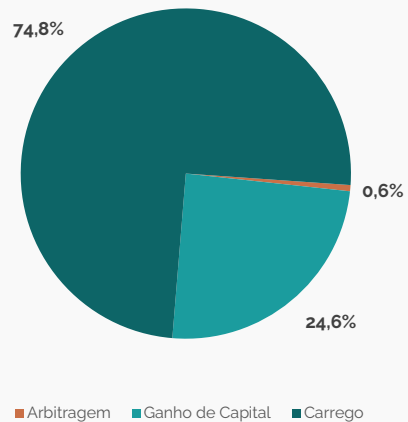
 Carteira IPCA: **3,5 anos**

 Carteira CDI: **1,9 anos**

**CARTEIRA DE FII 13,7% 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 fevereiro de 2025:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MiM <sup>(4)</sup>	LTV <sup>(1)</sup>
CRI	CRI Versi I	24H1933555	Incorporação	Carrego	24.264.973	7,1%	CDI	4,00%	4,00%	50%
CRI	CRI Lafaete	23L1737583	Locação	Carrego	16.513.299	4,8%	CDI	4,30%	4,30%	77%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1679450	Shopping	Carrego	15.773.956	4,6%	IPCA	8,05%	9,71%	35%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Carrego	15.516.652	4,6%	IPCA	7,70%	9,22%	57%
CRI	CRI Shopping Itaquera	24C1526928	Shopping	Tático	14.176.720	4,2%	IPCA	8,85%	9,35%	60%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	13.134.820	3,9%	CDI	4,75%	4,00%	71%
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	Carrego	12.759.385	3,7%	CDI	4,00%	4,75%	22%
CRI	CRI Cata Incorporadora	24J2128781	Incorporação	Carrego	12.435.358	3,6%	IPCA	11,10%	11,92%	26%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	Tático	11.860.651	3,5%	IPCA	9,35%	11,58%	48%
CRI	CRI Zagros	24G1895078	Properties	Carrego	10.452.236	3,1%	IPCA	8,50%	9,84%	34%
CRI	CRI Vértice e Voz	24K2221808	Incorporação	Carrego	10.013.913	2,9%	CDI	5,30%	5,30%	18%
CRI	CRI Construtora Dez	24G1883357	Loteamento	Carrego	9.896.549	2,9%	IPCA	12,68%	14,23%	60%
LCI	LCI Mozak I	24I0250561	Properties	Carrego	9.243.945	2,7%	CDI	5,00%	5,00%	50%
CRI	CRI Galleria II	24E1318751	Home Equity	Carrego	8.027.972	2,4%	IPCA	9,50%	5,00%	39%
CRI	CRI CBA	24I1189659	Incorporação	Carrego	7.602.033	2,2%	CDI	5,00%	10,70%	71%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.257.067	2,1%	IPCA	8,85%	9,73%	77%
CRI	CRI Teriva	23C2831601	Loteamento	Carrego	6.941.289	2,0%	CDI	3,50%	3,49%	54%
CRI	CRI Comporte	23I1270600	Mobilidade	Carrego	6.671.296	2,0%	CDI	3,85%	4,05%	56%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	Tático	5.526.534	1,6%	CDI	5,00%	5,21%	60%
CRI	CRI MRV II	22E1095384	Incorporação	Tático	5.386.603	1,6%	IPCA	8,92%	8,92%	n.a.
CRI	CRI FGR	23L1279637	Loteamento	Carrego	5.021.982	1,5%	IPCA	9,50%	3,29%	40%
CRI	CRI Rogga	23D0003603	Incorporação	Carrego	4.960.290	1,5%	CDI	3,29%	11,98%	59%
CRI	CRI Galleria	22E0640809	Home Equity	Carrego	4.610.639	1,4%	IPCA	9,75%	11,84%	36%
CRI	CRI Martini Meat IPCA	22F0930128	Logístico	Carrego	4.226.206	1,2%	IPCA	9,30%	10,52%	72%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Carrego	3.458.203	1,0%	IPCA	9,50%	11,01%	56%
CRI	CRI MRV Flex	23L1605236	Incorporação	Tático	2.617.792	0,8%	IPCA	10,07%	3,95%	64%
CRI	CRI Econ	23K2260145	Incorporação	Tático	2.351.800	0,7%	CDI	3,00%	12,01%	75%
CRI	CRI Maxi Campinas	24C1796102	Incorporação	Carrego	1.860.000	0,5%	CDI	5,00%	5,00%	57%
CRI	CRI Bemol	24D2944088	Home Equity	Carrego	1.371.963	0,4%	IPCA	9,00%	10,59%	41%
<b>SUBTOTAL ESTRUTURADOS</b>					<b>253.934.127</b>	<b>74,5%</b>		<i>(taxas a.a.)</i>	<i>(taxas a.a.)</i>	
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Turmalina		Residencial	Preferencial	10.533.881	3,1%				
<b>SUBTOTAL INCORPORAÇÃO</b>					<b>10.553.881</b>	<b>3,1%</b>				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Mauá Real Estate FII	MCRE11	Recebíveis	Carrego	3.980.198	1,2%				
FII	Valora Hedge Fund FII	VGHF11	Hedge Fund	Carrego	3.768.777	1,1%				
FII	Gazit Malls FII	GZIT11	Shopping	Ganho de Capital	3.735.210	1,1%				
FII	FII Unidades Autônom.	CF 50399189	Estoque	Carrego	3.651.230	1,1%				
Outros	23 FIIs				31.500.659	9,2%				
<b>SUBTOTAL FII</b>					<b>46.636.074</b>	<b>13,7%</b>				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL					
Ação	MRV	MRVE3	Incorporação	1.831.308	0,5%					
Ação	Allos	ALOS3	Shopping Center	1.877.200	0,6%					
Ação	Tenda	TEND3	Incorporação	367.872	0,1%					
Ação	SYN Prop Tech	SYNE3	Properties	342.924	0,1%					
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping Center	250.880	0,1%					
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shopping Center	374.129	0,1%					
<b>SUBTOTAL AÇÕES</b>					<b>4.535.565</b>	<b>1,3%</b>				
<b>CAIXA + COMPROMISSADAS</b>					<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.387.120</b>	<b>7,4%</b>		
<b>PROVISÕES</b>					<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.717.968)</b>	<b>(1,7%)</b>		
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>340.867.431</b>	<b>100,0%</b>				

Importante mencionar que, conforme regulamentação vigente, o fundo possui até 6 meses contados a partir do encerramento da última oferta realizada para enquadramento do portfólio conforme os limites máximos de exposição por posição previstos na ICVM 555. Isto posto, a equipe de gestão segue trabalhando para diversificação dos investimentos, porém sempre priorizando boas alocações para melhor rentabilização dos recursos dos cotistas.

Fonte: Manatí e Daycoval. (1) Loan-to-Value considera imóveis em Alienação Fiduciária e Carteira de Recebíveis também cedidos fiduciariamente. (2) Remuneração do papel considera também pagamento de waiver fee. (3) Taxas calculadas e fornecidas pelo Banco Daycoval S.A., como administrador do fundo.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



**AMARANTE**  
HOSPITALIDADE

### 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.

**VIASUL**  
ENGENHARIA

### 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.

**VIC**  
ENGENHARIA

### 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.

**Cotribá**

### CRI COTRIBÁ

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



### CRI LAJES SÃO PAULO

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

**Pátio Roraima**  
SHOPPING

### 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 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 m<sup>2</sup> 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 COMPORTE

CRI corporativo, respaldado na robustez do Grupo Comporte, que é um dos principais players de mobilidade e detentor de operações diversas de transporte, presente em mais de 689 cidades do Brasil. As garantias da operação são: (i) AF de 12 imóveis (LTV ~60%) e (ii) CF de Recebíveis com índice de cobertura mínimo de 1,3x a PMT mensal; (iii) Aval da Comporte Participações S.A. e (iv) Fundo de Reserva equivalente a 1 PMT, mantido em Patrimônio Separado da operação.



### CRI MRV

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



### CRI GALLERIA BANK

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



### CRI FGR INCORPORAÇÕES

CRI corporativo, respaldado na carteira de recebíveis do empreendimento Jardins Marselha, condomínio horizontal da FGR Incorporações, empresa de Goiás focada em loteamentos e incorporações horizontais de médio e alto padrão, com mais de 35 anos de história. As garantias da operação são: (i) AF de quotas da SPE, (ii) CF de Recebíveis, (iii) fiança dos sócios Pessoa Física e da holding e (iv) Fundo de Reserva de 6 PMTs, além de *covenants* financeiros.

Fonte: Manatí.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### CRI RÔGGA

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



### CRI EMERGENT COLD

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



### CRI LAFAETE

CRI corporativo com risco de crédito da Lafaete, um dos maiores *players* nacionais no segmento de locação de maquinário pesado e módulos habitacionais, assim como serviços de engenharia, com mais de 50 anos de experiência. As garantias da operação são: (i) AF de ativos rodantes (LTV mínimo de 110%), (ii) CF de Recebíveis de locação de máquinas e módulos (mínimo de 20% sobre o saldo devedor) e (iii) Aval dos sócios, além de *covenants* financeiros.



### CRI ECON

CRI corporativo, respaldado no crédito da Econ, incorporadora e construtora focada no segmento econômico na região metropolitana de São Paulo/SP. A Econ é, hoje, um dos maiores *players* do segmento econômico na região em que atua, já tendo entregue mais de 27 mil unidades desde sua fundação, em 2001. As garantias da operação são: (i) AF de quotas as quais o Patrimônio Líquido que totalize, no mínimo, 133% do saldo devedor; (ii) Fundo de Reserva de 1,25 milhões.



### CRI MAXI CAMPINAS

CRI de término de obras de empreendimento residencial, incorporado e construído pela HM Engenharia. As garantias da operação são: (i) AF de terreno; (ii) AF das quotas da SPE; (iii) CF de todos os recebíveis presentes e futuros do empreendimento; (iv) Aval corporativo; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Obras, além de índices de liquidez a serem cumpridos ao longo da evolução de obras.



### CRI MRV FLEX

A operação de CRI é lastreada em contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV. As garantias da operação são (i): alienação fiduciária das unidades com LTV de 64,53%, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) fundo de reserva que corresponde a 4,5% do SD das séries 1 e 2, (iv) cota júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI e (v) cláusulas de recompra pela MRV, em casos de inadimplência e na ausência de apresentação de alienação fiduciária.

Fonte: Manatí.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### CRI BEMOL

CRI pulverizado, lastreado na cessão de mais de 500 contratos de *home equity* originados pela Bemol Serviços Financeiros, braço financeiro do Grupo Bemol, maior varejista da região Norte do país. As garantias da operação são: imóveis atrelados aos contratos cedidos (LTV médio da carteira de ~40%), além de subordinação de 20% aportada pela própria Bemol.



### CRI DOME

CRI de Adiantamento de Recebíveis da Dome, operadora de O&G no porto de Açú, referência mundial e maior investimento portuário da América Latina. A operação é respaldada por contratos de serviço e locação com a multinacional TechnipFMC, que oferece serviços especializados para o setor. Conta com Cessão Fiduciária de Recebíveis como garantia, que perfazem uma Razão de 6,47x, além de covenants financeiros de alavancagem corporativa.



### CRI MPD ENGENHARIA

CRI corporativo respaldado no risco de crédito da MPD - empresa com destaque no segmento imobiliário de São Paulo, atuando desde 1982, e com foco no público médio e alto padrão. Sua relevância no mercado imobiliário se traduz em mais de 900 unidades entregues e R\$3bi de VGV apenas nos últimos 5 anos. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis (LTV de 53%); (ii) Aval dos sócios da companhia.



### CRI TERIVA URBANISMO

CRI Corporativo baseado nos empreendimentos Vivejo Atibaia e Innovare Bragança Paulista. A Teriva faz parte do grupo Mauá, holding de referência nacional, tendo iniciativas nos segmentos de Incorporação, Construção, Desenvolvimento Urbano e Geração e Comercialização de Energia. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis (iii) Aval proporcional dos sócios da Teriva Urbanismo S.A.



### CRI CONSTRUTORA DEZ

CRI de Financiamento de Obra de empreendimento residencial horizontal (condomínio fechado de casas), incorporado e construído pela Construtora Dez, a qual já entregou 5 empreendimentos semelhantes ao objeto alvo da operação. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária das unidades com LTV de ~100%; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de reserva de 3 PMTs e (iv) aval dos sócios.



### CRI ZAGH11

CRI para Antecipação de Contrato de BTS, que está sendo desenvolvido por SPE controlada do fundo ZAGH11 (gerido pela Zagros). A Zagros é gestora de fundos de investimento, entre eles ZAGH11 e soma mais de R\$ 1 bi de ativos sob gestão. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária do imóvel objeto da operação; (ii) Alienação fiduciária das participações da SPE; (iii) Alienação fiduciária de cotas de FILs detidas pelo ZAGH11; (iv) Fundo de Reserva.

Fonte: Manatí.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### CRI VERSI

CRI Corporativo lastreado em projetos investidos pela Versi - empresa do setor imobiliário focada na realização e seleção de projetos para investimento. Esses investimentos cobrem o descaixe inicial de empreendimentos, fruto de análises fundamentalistas. As garantias da operação são: (i) aval do sócio executivo e das empresas controladas; (ii) AF das SPEs investidas; (iii) fundo de despesa; (iv) fundo de reserva de 4 PMTs; (v) *cash colateral*, os quais perfazem o LTV de ~50%.



### CRI CITY INCORPORADORA

Crédito corporativo para término de obras de projetos de alto padrão em Goiânia, com risco de execução da City, holding goiana atuante nos setores imobiliário e de energia. As garantias da operação incluem: (i) AF das cotas da holding; (ii) CF de 100% dos dividendos futuros; (iii) Aval da holding e dos sócios pessoas físicas; (iv) AF de terreno; (v) AF de fazenda; (vi) AF de Galpão, além de covenants financeiros. Ao todo a operação perfaz um LTV de aproximadamente 47,4%.



### CRI CBA EMPREENDIMENTOS

CRI corporativo lastreado em carteira de empreendimentos da companhia, com 70% de LTV. A CBA é uma incorporadora com produtos de alta renda e MCMV na região Sul do Brasil (Florianópolis e Cachoeira do Sul). As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs; (ii) AF de Imóveis em desenvolvimento; (iii) CF dos Recebíveis atrelados aos empreendimentos; (iv) Fundo de Liquidez de 3 PMTs; (v) Fundo de Despesas e (vi) Aval dos Sócios.



### LCI MOZAK

Crédito corporativo respaldado no risco de crédito da Mozak, incorporadora referência no segmento de alto padrão no Rio de Janeiro. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de três lajes comerciais em um edifício recém-inaugurado no Leblon, com LTV inicial de 50,7%; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de aluguéis dessas mesmas lajes (iii) Aval das empresas do grupo e dos acionistas a nível de pessoa física, além de covenants financeiros de solvência



### CRI CATA INCORPORADORA

CRI de término de obra de condomínio fechado de lotes de alto padrão na cidade de Belém no Pará. As garantias da operação são (i) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis - que resguardam em pelo menos 2 vezes o saldo devedor da operação; (iv) Aval de todas as partes societárias envolvidas.

Fonte: Manatí.

## GLOSSÁRIO



Com intuito de auxiliar os nossos investidores no completo entendimento dos termos empregados ao longo da nossa carta mensal, seguem as definições abaixo de conceitos chave relacionados ao mercado imobiliário e gestão de fundos:

**Giro Mensal:** refere ao percentual de cotas negociadas no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

**Dividend Yield:** relação percentual entre o dividendo distribuído aos investidores e o preço da cota do fundo.

**Cota Patrimonial Ajustada:** valor atualizado da cota do fundo, considerando ajustes como amortizações e dividendos distribuídos.

**CDI Equivalente:** custo de oportunidade da taxa básica de juros, representado pelo CDI, ajustado pela alíquota de imposto de renda, para comparação adequada a ativos de mesma situação tributária.

**Gestão Ativa:** estratégia de investimento em que o gestor atua de forma dinâmica na compra e venda de ativos elegíveis na política de investimento do fundo, com o objetivo de agregar valor adicional aos investidores.

**IPCA:** índice de Preços ao Consumidor Amplo, o qual mede a inflação oficial do Brasil.

**Ganhos Extraordinários:** receitas que não são provenientes dos recebimentos já programados do fundo, como lucros com a venda de ativos.

**Mercado Secundário:** mercado onde são negociadas as cotas de fundos imobiliários já emitidas.

**Originação Própria:** processo de prospecção, elaboração e aquisição direta de ativos pelo fundo, sem intermediários.

**Deságio:** no caso, é a diferença negativa entre o valor de mercado da cota do fundo e o valor da cota patrimonial no mesmo momento de análise.

**IFIX:** índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, que mede o desempenho médio das cotas de fundos imobiliários listados na B3.

**ADTV:** *Average Daily Trading Volume*, volume médio diário de negociação em um determinado período das cotas de um fundo.

**Incorporação:** no contexto, refere-se a operações cujo risco é pautado em incorporadores e/ou projetos de desenvolvimento imobiliário.

**Properties:** no contexto, refere-se a operações cujo risco é suportado por imóveis prontos e geradores de renda por meio de locação ou arrendamento.

**Estratégia de Arbitragem:** tipo de investimento que busca gerar resultados por meio de diferenças de percepção entorno de um ativo.

**Duration:** prazo médio ponderado até o recebimento de todos os fluxos de caixa de um investimento.

**Loan-to-Value (LTV):** razão entre o valor do financiamento e o valor de avaliação do imóvel oferecido como garantia da operação.

**CRI:** certificado de Recebíveis Imobiliários, um tipo de investimento lastreado em créditos imobiliários.

**FII:** fundo de Investimento Imobiliário.

**Correção Monetária:** ajuste do valor nominal de um ativo ou passivo para refletir a inflação.

**CF/Cessão Fiduciária de Recebíveis:** transferência do direito de recebíveis futuros como garantia de uma operação.

**Fundo de Reserva:** no caso, se trata de uma parcela da operação destinada a cobrir despesas extraordinárias da estrutura.

**Covenants Financeiros:** cláusulas contratuais que impõem condições financeiras ou limites de alavancagem predeterminados ao emissor de um título.

**Rating:** classificação que indica o risco de crédito de um investimento.

**AF/Alienação Fiduciária de Imóveis:** mecanismo de garantia em que o devedor transfere ao credor a propriedade fiduciária do imóvel.

**Índice de Cobertura (IC):** relação entre os recebíveis operacionais apurados no âmbito do investimento/operação e suas obrigações financeiras contratuais.

**Ativos Alvo:** ativos elegíveis via Regulamento para investimento por parte do gestor.

**Cota Patrimonial:** valor total do patrimônio do fundo dividido pelo número de cotas emitidas.

**Alocação Tática:** classificação de investimentos de teor de curto prazo, cujo objetivo é buscar ganhos situacionais para aproveitar oportunidades de mercado.

**Alocação Estratégica:** classificação de investimentos de teor de longo prazo, cujo objetivo principal é materializar o retorno prospectado ao longo de um período mais dilatado de investimento.

## DISCLAIMER

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

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



*Nosso maior ativo  
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

