



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

JUNHO | 2023

OBJETIVO DO FUNDO

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



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Código de Negociação	MANA11	CNPJ	42.888.583/0001-89	Início do fundo¹	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas²	19.592.872	Ofertas Concluídas	2	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% sobre PL (all-in)	Taxa de Performance³	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
Prazo do Fundo	Indeterminado	Classificação Anbima	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	Tributação	Tratamento tributário para fundos ⁴

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

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido <i>(R\$ MM)</i>	R\$ 192,93	Valor de Mercado <i>(R\$ MM)</i>	R\$ 195,15	Dividendo Junho/23	R\$ 0,12
Cota Patrimonial	R\$ 9,85	Cota de Mercado	R\$ 9,96	Dividend Yield ¹ <i>anualizado</i>	15,39% a.a.
Volume Negociado <i>(no mês, em R\$ MM)</i>	R\$ 4,69	Giro Mensal ²	2,43% das cotas emitidas	Quantidade de Cotistas	3.346

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

HIGHLIGHTS DO MÊS



Geração de retorno excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+18,76%** vs. **+12,50% do CDI Equivalente** e **+12,86 do IFIX** desde o início do Fundo



Dividendos de **R\$ 0,12** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 15,39% a.a.** sobre a cota de emissão



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



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

COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de junho foi marcado especialmente pela continuidade do processo de consolidação da **reancoragem das expectativas** de inflação no Brasil, o que trouxe consequências diretas para a **precificação dos ativos** domésticos.

Fato é que este movimento de **dissipação do prêmio de risco** embutido no preço dos ativos já vinha ocorrendo **desde a divulgação do novo arcabouço fiscal**, o qual não nos delongaremos, visto que já tratamos em cartas passadas. De forma simplificada, apesar de não ser a melhor dinâmica fiscal para o momento e perspectiva macroeconômica do país, por deixar a possível convergência do endividamento soberano e relação dívida/PIB em função principalmente da necessidade de crescimento das receitas, a expectativa dos agentes de mercado era se deparar, possivelmente, com uma estrutura relativamente pior, em face das lembranças recentes e políticas heterodoxas. Aparentemente, foi concedido por parte dos investidores o benefício da dúvida para a capacidade de entrega por parte do executivo, pelo menos no curto prazo.

Concomitante a isso, havia uma **pressão substancial** pelo poder executivo e seus apoiadores em relação ao trabalho do **Banco Central** e seu respectivo presidente. Em virtude de indícios negativos advindos da economia real no início de mandato, o governo direcionou seus ataques ao trabalho da autarquia monetária, valendo-se do argumento de que o atual nível de taxa de juros está asfixiando os empresários de forma geral – o que é legítimo. Contudo, é importante sempre lembrar que o Banco Central é uma instituição na qual sua **credibilidade é parte integral da implementação da estratégia de política**

monetária e sua principal missão é o controle da inflação. Dessa forma, embora o patamar realmente esteja elevado, tais **ruidos e ataques só trouxeram ainda mais incerteza para o mercado**, dificultando ainda mais o trabalho e reduzindo a eficiência da taxa básica de juros.

Eis que, após meses de pressão e afrontas pessoais ao presidente do Banco Central, enfim chegamos a **reunião do CMN**, na qual havia um misto de expectativa e angústia quanto a **possível alteração das metas de inflação** para os períodos a frente. Embora houvesse argumentos para se seguir com tal ajuste, o ponto principal em questão, na nossa visão, seria o possível **efeito na credibilidade** da autarquia e a **ancoragem das expectativas** de inflação se isso realmente ocorresse. De todo modo, mesmo com bastante apreensão do mercado, notamos mais uma atuação por parte do ministério da fazenda dissociada das vontades explícitas do restante do atual governo. Em suma, determinou-se a **manutenção da meta de inflação**, com a **reformatação** do objetivo do Banco Central **para uma visão contínua**, mais ajustada a realidade praticada em diversos mercados, inclusive em mercados desenvolvidos, o que faz sentido e **consolida ainda mais a credibilidade da autarquia** perante os investidores.

Além desta surpresa positiva, no mês ainda tivemos outros eventos significativos para o prisma do mercado como (i) a **elevação da perspectiva** da nota soberana do Brasil pela agência de **rating S&P**, (ii) a divulgação das **prévias tímidas do IPCA** e (iii) a apresentação do **relatório da reforma tributária**. Mesmo com todos os desafios ainda a serem superados pelo lado macroeconômico, vide aprovação do novo arcabouço fiscal e atingimento do crescimento do PIB para efetiva convergência do endividamento soberano, entre outros, a revisão da **perspectiva do rating pela S&P foi recebida de forma bastante positiva pelo mercado**, indicando que as decisões estão avançando na direção correta. **Quem sabe não haja maior empatia por parte do executivo para com as agendas ortodoxas**, com este tipo de incentivo.

Sobre o segundo ponto, chegamos a visualizar inclusive uma das prévias do **IPCA** em **território**

negativo. É claro que os respectivos núcleos da inflação, métricas mais específicas e fidedignas acompanhadas pelo Banco Central, trouxeram uma visão bem diferente. Mas independente dos componentes mais voláteis (alimentos e combustíveis) que suportaram tal leitura, **o fato é que isto fez preço e ajudou no processo de fechamento das taxas de juros** evidenciado no período. Em relação a reforma tributária, para fins de avanço no legislativo, trataremos maiores detalhes e análise futuramente. De todo modo, à primeira vista, pelo menos há mérito no conceito apresentado, o que mostra o caminho ortodoxo seguido pelo Ministro da Fazenda, gerando algum alívio momentâneo para os agentes de mercado.

Todos estes pontos geram uma **circunstância cada vez mais positiva para o Brasil.** Fundamentalmente, houve uma redução significativa da curva de juros futuros, inclusive apontando para uma **taxa terminal do ciclo na casa de um dígito apenas.** Não à toa, o Boletim Focus continuou trazendo ajustes baixistas para as expectativas de inflação, as quais encontram-se cada vez mais próximas das metas seguidas. Inevitavelmente, aprofundam-se as discussões e aumenta-se a excitação por parte do mercado em relação ao início do ciclo de afrouxamento da política monetária, tamanho do primeiro passo por parte do COPOM e a tal taxa terminal em função da taxa neutra.

Com essa discussão, vemos um **momentum bastante positivo para continuidade da adequação dos preços dos ativos domésticos.** Um dos pilares passa pela normalização do mercado de fundos de investimento em termos de captação, fruto do rebalanceamento de portfólio de investidores em outras classes de ativos que não apenas o produto bancário, estimulado pelo tão esperado início do ciclo de corte da taxa básica de juros, advindos da ancoragem da inflação, reformas propostas etc. **Salvo alguma grande guinada no direcionamento econômico** do atual governo ou **eventos de cauda** relacionados ao **mercado internacional**, - cenários os quais **não devem ser descartados**, em razão da complexidade atual no que diz respeito a inflação global, guerra ainda em curso e flerte com o populismo tradicional, **acreditamos que ainda haja espaço para valorização adicional dos ativos domésticos** e suporte para manutenção da

da reprecificação já ocorrida.

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

Em suma, 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 +18,76% de performance acumulada**, de acordo com o patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos. Nesse mesmo período, o **IFIX**, Índice de Fundos Imobiliários da B3, mantém sua recuperação, atingindo praticamente o mesmo patamar do custo de oportunidade, com **valorização acumulada de +12,86%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +12,50%**. Ainda, no mês houve a **distribuição de R\$ 0,12 por cota** em termos de rendimento, o que representa um *dividend yield* anualizado de **15,39% 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 junho de 2023, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,12** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de julho. Essa distribuição representa um *dividend yield* anualizado de **15,39% 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 (CRI MRV e MULT3), permanecemos confiantes com o retorno projetado do fundo, em razão da valorização dos ativos da carteira e potencial realização de ganho de capital nos próximos meses, vide performance da cota patrimonial do fundo no período. Para maiores detalhes, segue a abertura do resultado apurado:

Valores em R\$	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
RECEITAS	2.213.302	2.374.480	2.181.747	2.381.478	2.882.657	2.409.956	2.450.094
Receitas das operações de CRI	1.828.425	1.971.281	1.789.476	2.006.486	2.472.637	2.020.155	1.930.210
Receitas advindas de FIIs	267.486	319.146	321.065	292.117	323.925	312.282	417.924
Receitas do livro de Ações	4.487	6.634	-	15.685	19.752	2.366	35.541
Remuneração do Caixa	112.904	77.419	71.207	67.190	66.343	75.154	66.419
DESPESAS	(168.997)	(173.726)	(143.521)	(181.258)	(144.083)	(175.893)	(169.475)
Despesas Operacionais	(168.997)	(173.726)	(143.521)	(181.258)	(144.083)	(175.893)	(169.475)
RESULTADO OPERACIONAL	2.044.305	2.200.754	2.038.226	2.200.220	2.738.574	2.234.064	2.280.619

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

MANA11

Quantidade de Cotas	18.178.433	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872
Rendimento/cota	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12

Fonte: Manatí.

DIVIDENDO E DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

Conforme mencionado anteriormente, a principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs, a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez e o ganho de capital referente ao livro de ações. Vale destacar o resultado adicional capturado pelo fundo nos meses de setembro a dezembro, referente ao IPCA de duas operações da carteira – operações estas que estão computando IPCA positivo fruto da **estrutura inovadora desenvolvida pelo time de gestão e que tem agregado valor ao portfólio até o momento atual.**

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,12 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 15,39% a.a.**, com base na cota de emissão de R\$ 10,00 por cota. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **131,80% CDI equivalente²**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

Dividendo de

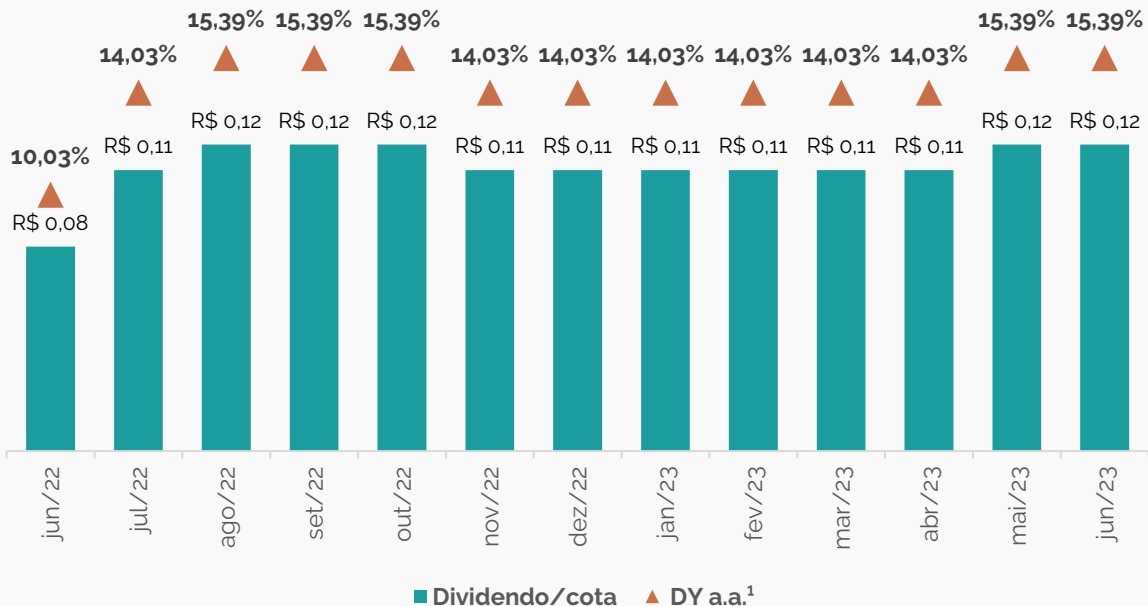
R\$ 0,12

por cota
no mês

Dividend Yield de

15,39%

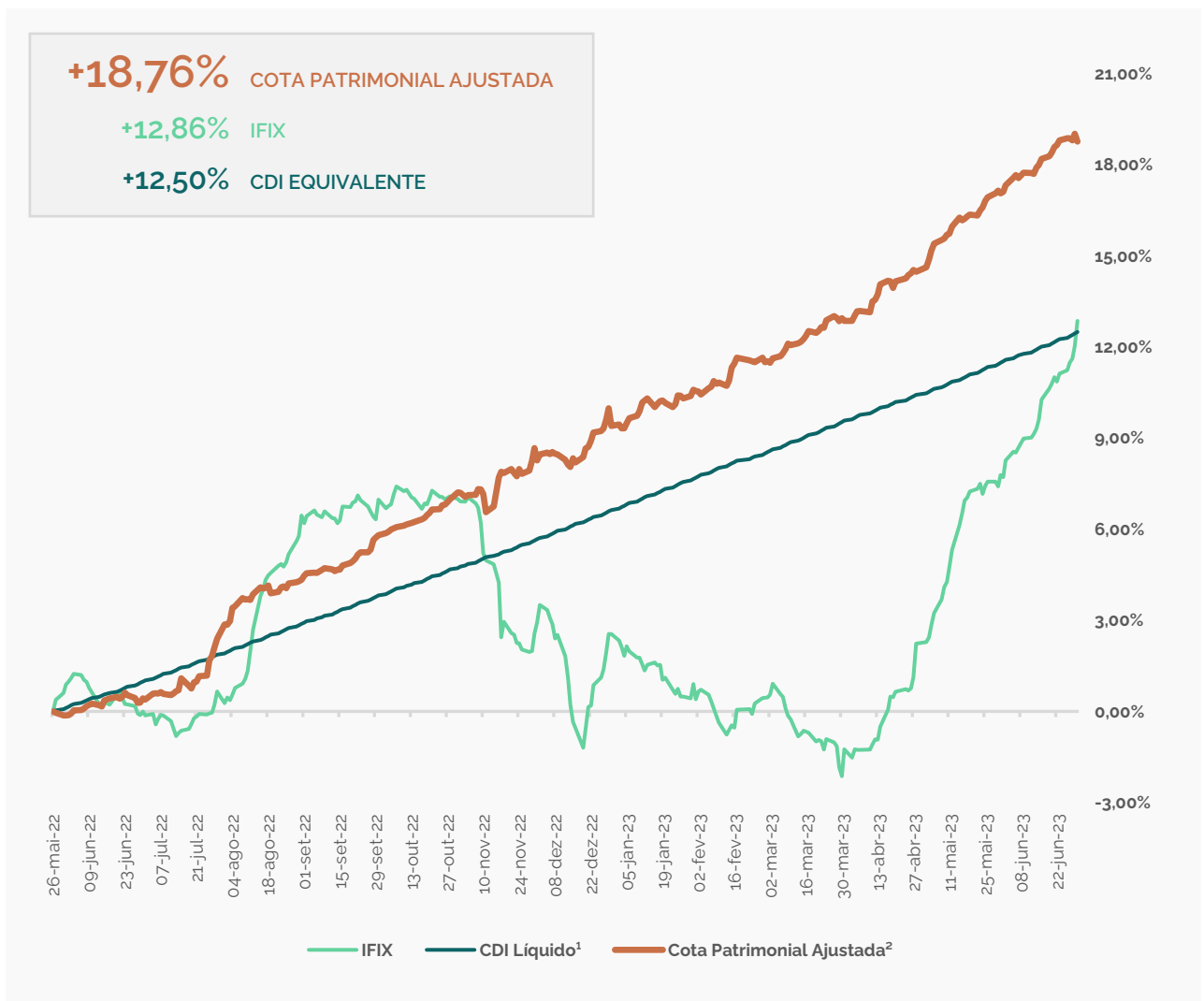
a.a. em relação a
cota de emissão



(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 **+18,76%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+14,10%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, apresentou uma valorização mais comedida, de **12,86%** e a renda fixa e rendimentos livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+12,50%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **150,11% do IFIX** e de **145,87% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

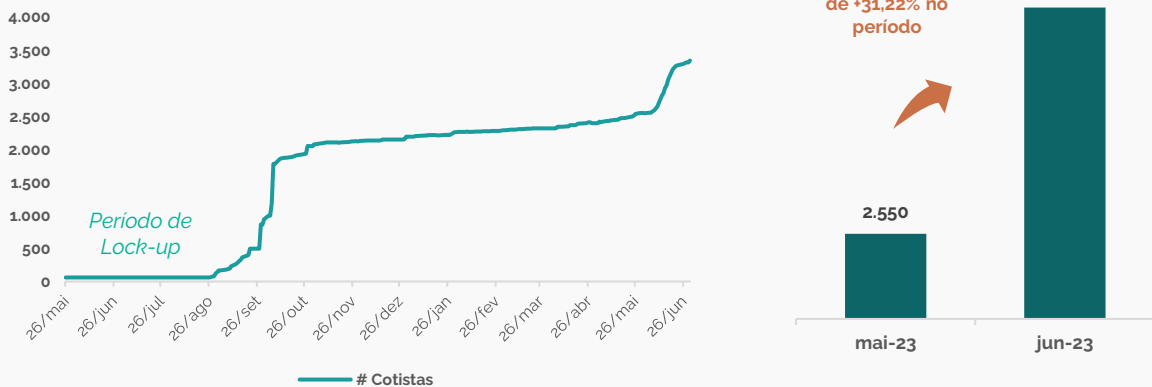


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

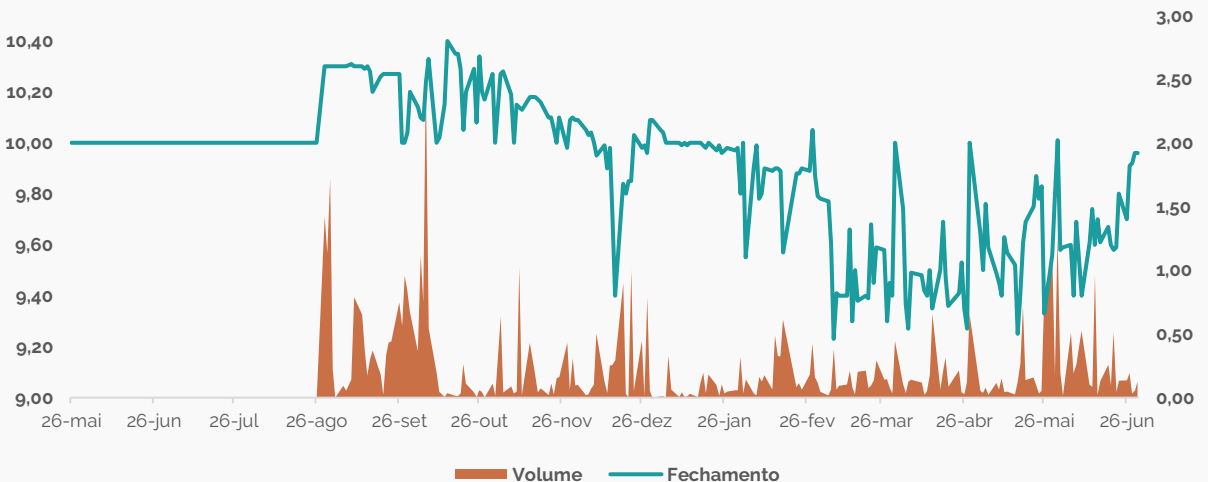
MERCADO SECUNDÁRIO

Conforme mencionado anteriormente, em 30 de setembro de 2022 se deu início às negociações das cotas do **MANA11** no mercado secundário. No fechamento de junho, a cota de mercado encerrou em **R\$ 9,96**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 4,57 milhões no mês** e **2,43% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **3.446 cotistas**, o que representa um **aumento de 31,2% 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.)

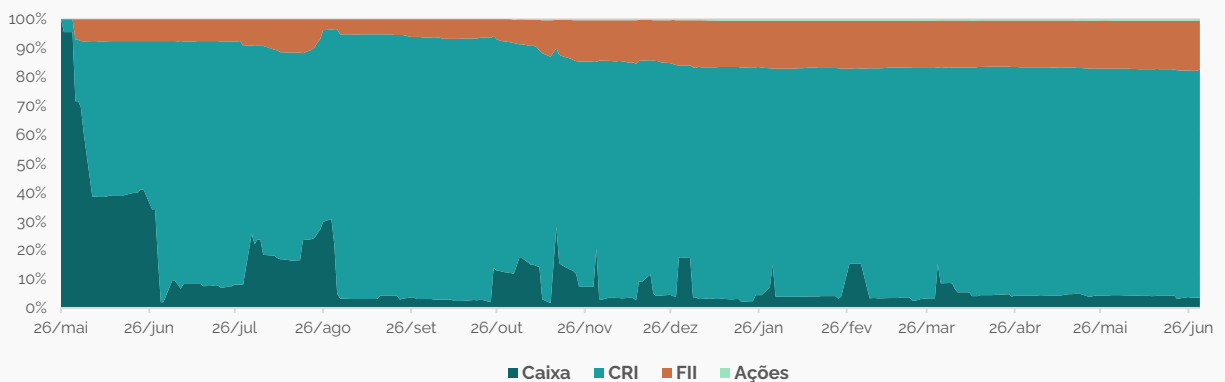


Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

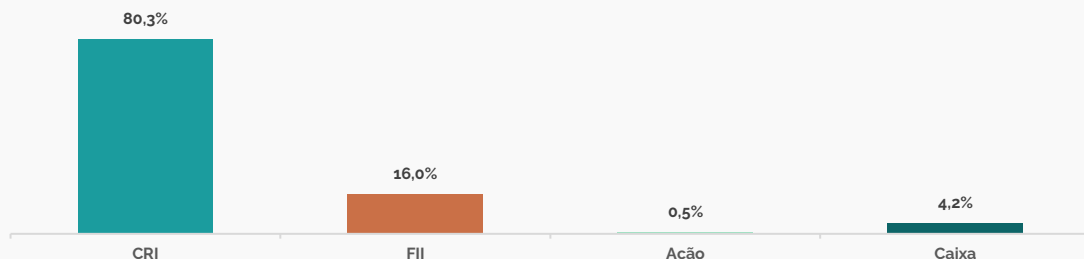
ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de junho com **96,27% 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. Neste período, a combinação de alocações **estratégicas, oportunísticas** e táticas rendeu **retornos extraordinários** para o fundo e para os investidores. Conforme verificado no capítulo tocante a performance, a leitura de mercado do time de gestão, traduzida nesta **alocação equilibrada** do portfólio, permitiu uma **robusta valorização** da **cota patrimonial**, criando cenário propício para **potencial geração** de **ganho de capital** em todos os segmentos de ativos investidos pelo fundo. O forte **fechamento** das **taxas básicas de juros** foi acompanhado pela valorização dos ativos de renda fixa, dos fundos imobiliários e das ações imobiliárias, e com o amadurecimento de algumas teses de investimento, o time de gestão tem concentrado esforços no **giro da carteira** para realização dos **ganhos de capital** mapeados entre as posições, materializando o mandato ativo da política de investimentos do fundo. 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)

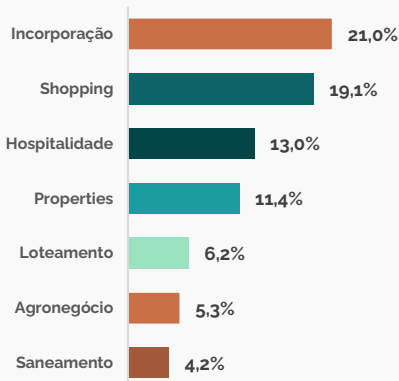


Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE CRI 80,3% do PL

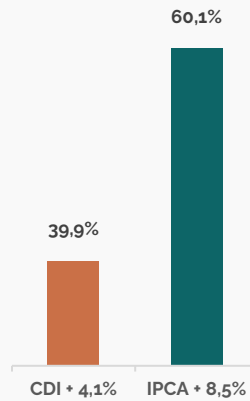
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



Indexador e Taxa Média (a.a.)

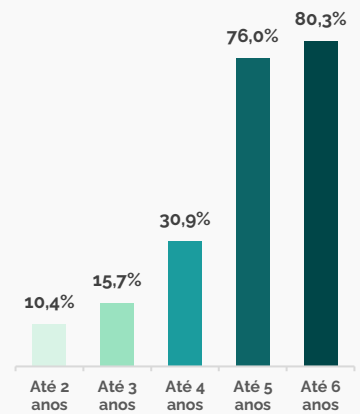
% Portfólio de CRI



Duration Remanescente

% Portfólio de CRI - Cumulativo

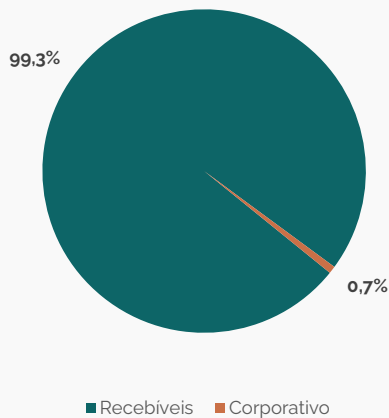
Duration Ponderada: **3,7 anos**



CARTEIRA DE FII 16,0% do PL

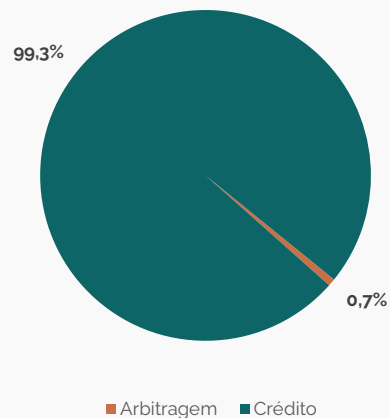
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Risco

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE ATIVOS

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

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Originação	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Cupom a.a.
CRI	CRI Amaranate	22C1013173	Hospitalidade	Própria	Carrego	25.083.060	13,0%	CDI	4,00%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Própria	Carrego	23.638.469	12,3%	IPCA	8,05%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Própria	Carrego	22.090.647	11,4%	IPCA	7,70%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Própria	Carrego	13.149.588	6,8%	CDI	4,75%
CRI	CRI Cury	22I0020348	Incorporação	-	Carrego	13.977.340	7,2%	IPCA	7,80%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	-	Tático	13.200.280	6,8%	IPCA	9,35%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	-	Tático	10.220.918	5,3%	CDI	5,00%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Própria	Carrego	7.808.625	4,0%	IPCA	9,50%
CRI	CRI Bild	22B0309134	Incorporação	-	Carrego	6.972.850	3,6%	CDI	2,82%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	-	Carrego	8.113.267	4,2%	IPCA	8,85%
CRI	CRI MRV	22E1095384	Incorporação	-	Tático	6.387.718	3,3%	CDI	2,82%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Própria	Carrego	4.193.681	2,2%	IPCA	12,00%
SUBTOTAL CRI						153.514.746	79,9%		

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	
FII	Kinea Securities FII	KNSC11	Recebíveis	Crédito	4.205.277	2,2%	
FII	Mauá Recebíveis Imobiliários FII	MCC11	Recebíveis	Crédito	3.462.426	1,8%	
FII	Kinea Rendimentos FII	KNCR11	Recebíveis	Crédito	3.360.820	1,7%	
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Recebíveis	Crédito	3.212.754	1,7%	
FII	Capitânia Securities FII	CPTS11	Recebíveis	Crédito	2.885.033	1,5%	
Outros					13.766.345	7,1%	
SUBTOTAL FII						32.454.009	16,9%

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL
Ação	Aliansce Sonae	ALSO3	Shopping Center	1.059.950	0,5%
SUBTOTAL AÇÕES				1.055.329	0,5%

CAIXA	-	-	8.161.275	4,2%
--------------	---	---	------------------	-------------

PROVISÕES	-	-	-2.016.940	-1,0%
------------------	---	---	-------------------	--------------

Patrimônio Líquido	192.933.382		100,0%
---------------------------	--------------------	--	---------------

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

Fonte: Manatí e Daycoval.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI AMARANTE

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



CRI VIASUL

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



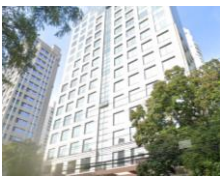
CRI VIC ENGENHARIA

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



CRI BILD

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



CRI LAJES SÃO PAULO

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



CRI PÁTIO RORAIMA

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

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI COTRIBÁ

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



CRI CASA SHOPPING

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



CRI SANEMA

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



CRI CURY

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



CRI MRV

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

Fonte: Manatí.

DISCLAIMER

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

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



*Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

