



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

MAIO | 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

Código de Negociação	MANA11	CNPJ	42.888.583/0001-89	Início do fundo¹	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas²	37.536.140	Ofertas Concluídas	5	Gestor	Manatí Capital Management
Administrador	Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração	1,00% a.a. s/ PL (all-in)	Taxa de Performance³	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
Prazo do Fundo	Indeterminado	Classificação Anbima	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	Tributação	Tratamento tributário para fundos ⁴

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

RESUMO DO MÊS

Patrimônio
LíquidoR\$ 348,69
milhõesValor de
MercadoR\$ 333,32
milhõesDividendo
Maio/25

R\$ 0,11

Cota
Patrimonial

R\$ 9,29

Cota de
Mercado

R\$ 8,88

Dividend
Yield¹
anualizado

15,9% a.a.

Volume
Negociado
(no mês.)R\$ 24,6
milhõesGiro
Mensal²7,4%
das cotas
emitidasQuantidade
de Cotistas

26.242

(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

HIGHLIGHTS DO MÊS



Dividendos de **R\$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 15,9% a.a. (isento de imposto de renda)** sobre a cota de fechamento do mês e **128% CDI Equivalente**



Encerramento dos investimentos em **TEND3 e SYNE3 com ganho de 109% a.a. e 64% a.a.**, respectivamente, em termos de Taxa Interna de Retorno (TIR), **aprimorando ainda mais os resultados**



Aporte em mais um projeto residencial, 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 1,1% ao mês e 1,4% ao mês por cota, um dos maiores entre os FIIs** da categoria



Crescimento de 4% de cotistas do fundo, atingindo a marca de **26.242 cotistas**, número recorde desde o início das operações, e refletindo a **alta liquidez no mercado secundário**

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 foi marcado por uma **recuperação do preço dos ativos no mundo, que reverberou também nos ativos brasileiros, inclusive Fundos Imobiliários**, apesar da ausência de medidas estruturais do lado fiscal por aqui.

Pelo lado internacional, **o arrefecimento da retórica protecionista do governo americano suportou a retomada da confiança por parte dos investidores**. Desde a divulgação da nova política tarifária em abril, parte dos alicerces que corroboraram o excepcionalismo americano dos últimos anos ficaram estremecidos, mas o recuo do atual governo Trump nas alíquotas impositivas junto a China, além de reversão de algumas de suas decisões acabaram por **reduzir a apreensão dos agentes de mercado**.

Apesar da cortina de fumaça, fruto da volatilidade institucional e novas equações na tomada de decisão política por lá, a **atividade econômica segue resiliente**, sem indícios claros de arrefecimento, apesar do atual nível da taxa básica de juros.

Quando agregamos a essa conjuntura (i) o nível corrente de inflação, (ii) um quadro fiscal com baixa perspectiva de convergência do endividamento no curto prazo, (iii) desejo de redução de impostos prometido do governo Trump e (iv) eventuais impactos e choques inflacionários fruto da política tarifária promovida que ainda não sensibilizaram os preços, **parece baixa a probabilidade de o FED sucumbir aos apelos do presidente na flexibilização da taxa básica de juros e somente atuar quando houver um pacote de dados estruturalmente suficiente para tal**.

De todo modo, mesmo com o aparente atingimento do limite quanto a imposição da política tarifária por

parte dos EUA, **a tese de *portfolio rotation* permanece em curso**. Visando a diluição de riscos estruturais e diversificação de posições, **investidores continuaram a reduzir sua concentração a ativos dolarizados e/ou relacionados a economia americana**, e devem continuar, conforme risco ainda não endereçado pelo lado fiscal americano.

Isto posto, parte desse fluxo de ativos manteve a tendência do mês passado e continuou sendo direcionado para outros mercados, a exemplo de mercados emergentes.

Do lado interno, o destaque do mês foi o novo **impeto arrecadatório do governo, conforme divulgação dos planos para elevação do IOF** de forma generalizada, divergindo-o de sua função original, de cunho regulatório, para algo mais selvagem. Por mais necessário e urgente que seja, a saída para se fechar as contas públicas tem sido debatida amplamente desde o início do atual governo, e **permanece sem sinais ínfimos de ajuste pelo lado dos gastos públicos**.

Mais uma vez, **a ideia foi atuar pelo lado da receita**, impondo ainda mais carga tributária sobre os brasileiros e empresas, o que foi **prontamente rechaçado pela sociedade e pelo congresso**, gerando alto desgaste político para a pasta econômica.

Com relação aos dados econômicos, a **economia local segue avançando de forma robusta**, sem sinais de desaceleração clara, mesmo com o atual nível da taxa de juros. Os **índices de inflação permanecem rodando acima da banda superior perseguida pela autarquia monetária**, mesmo para o horizonte de 2026, **persistindo a desancoragem das expectativas** de médio e longo prazo.

Sem qualquer evidência de endereçamento sustentável do quadro fiscal e convergência do endividamento soberano, resta ao Banco Central **permanecer firme em sua luta diária em termos de política monetária**, defendendo com afinco qualquer interesse perverso que venha a surgir quanto a utilização subversiva de instrumentos monetários com fins eleitoreiros.



Por fim, **permanece em aberto os próximos passos do próprio Banco Central quanto a Selic** e seu dever de reancorar as expectativas de inflação. Conforme a robustez da atividade econômica e o recorrente acelerador fiscal em ação, principalmente havendo uma eleição em 2026, parecem necessários novos aumentos da taxa básica de juros.

Contudo, dado o atual nível nominal da taxa e gradual asfixia das famílias e empresas de forma geral em termos de fluxo de caixa e endividamento, **é possível que a autarquia monetária passe a adotar uma estratégia de segurar a Selic por tempo mais prolongado até que haja uma reancoragem razoável, alongando o ciclo monetário.**

Dessa forma, ganha-se tempo, tanto para avaliar novos dados econômicos internos, assim como para acompanhar as evoluções do cenário macro internacional, que pode seguir a tendência de desvalorização do USD em relação ao BRL, criando choques positivos na inflação de curto e médio prazo.

Nesse cenário, **os ativos locais tiveram mais um mês de retornos positivos.** Pelos acontecimentos relatados, **claramente o fluxo internacional tem se sobreposto aos riscos estruturais locais.** Independente disso, destaque ficou para os papéis indexados a inflação de prazo mais longo (**IMA-B5+**) **que encerrou o período com alta de 2,4%.** Além disso, o Ibovespa também apresentou valorização de 1,4%, acumulando alta de 13,9% no ano, muito superior ao CDI, que rentabilizou 5,3% até o fechamento de maio.

Pelo lado dos **Fundos Imobiliários**, **também evidenciamos mais um mês de recuperação, inclusive atingindo o maior nível histórico do índice** desde a sua constituição. Seguindo o fechamento da curva de juros real para os prazos mais longos, o **IFIX apresentou alta de 1,4% no mês, acumulando +11,1% no ano**, também muito superior a taxa livre de risco representada pelo CDI.

Vide esses números em comparação ao histórico recente ocorrido no último trimestre de 2024, fica nítido a **resiliência dos fundos imobiliários** e sua

condição de pagador de dividendo mensal os posiciona de forma muito pertinente na carteira do investidor.

Analizando os resultados e a conjuntura dessa valorização, **nosso entendimento dos últimos meses continua válido. Todo este movimento ainda nos parece um movimento técnico**, impulsionado pelo fechamento relevante das curvas de juros, que decorreu mais de fluxo de capital do que, necessariamente, melhora de fundamentos macroeconômicos.

Por conta da **ausência de diretrizes alinhadas a responsabilidade fiscal** e ansiedade pela recuperação de popularidade por parte do governo, **a fragilidade dos fundamentos locais permanece.** Nesse sentido, apesar da recuperação observada, ainda **antevemos volatilidade pela frente**, em virtude do direcionamento frouxo em relação a essa 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 exige muita cautela. Os preços subiram, e a gestão ativa na escolha de ativos resilientes e vencedores se torna ainda mais imprescindível para geração de alpha nesse mercado.

A respeito da gestão do MANA11, ainda continuamos com a mesma visão dos últimos meses. **O atual nível de taxas de juros**, independente de maiores ajustes advindos da política monetária, é perverso para as contas públicas e empresas, mas **permite com que a gestão consiga manter sua capacidade de originação de oportunidades com 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 atual nível da Selic, que ainda está em aberto o seu nível de fim de ciclo, e desancoragem da inflação, que tende a persistir, 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**, assim como 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.**

Inclusive, na linha da **gestão ativa** e busca por resultados extraordinários, este mês foi marcado pelo **encerramento de 2 teses de investimento em ações imobiliárias** que geraram **lucros incríveis aos investidores** do fundo.

Ao longo de maio, aproveitamos a puxada do mercado para **encerrar as posições investidas em TEND3** (Tenda Construtora) e **SYNE3** (Syn Prop & Tech) e colocar o lucro excepcional no bolso, concretizando também a atuação ativa da gestão na busca por resultados extraordinários. Em termos de taxa interna de retorno, **esses investimentos renderam incríveis 109% a.a. (!) e 64% a.a. (!), respectivamente, o que corrobora cada vez mais a confiança da gestão na entrega dos resultados projetados.**

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, buscando novas operações em CDI+ e prefixadas no curto prazo, e arbitrando carregos e ganho de capital em operações indexadas a inflação, conforme a volatilidade das NTN-Bs.**

Por último, conforme abordamos desde fevereiro, visando agregar retorno descorrelacionado via **operações exclusivas da Manatí** e posicionamento do MANA11 como um **verdadeiro Hedge Fund Imobiliário**, demos início ao book de incorporação, mediante o investimento em projetos de alto padrão localizados na ilha de Florianópolis/SC, reconhecida como uma das cidades mais pujantes do Brasil.

Além do *Physis Place*, agregamos à carteira do fundo também os projetos *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus*, seguindo a **mesma dinâmica de recebimento prioritário (preferencialista) do lucro projetado**, com **rentabilidade alvo de 21,0% a.a.** e **margem de segurança** relevante para concretização do plano de negócios acordado com o incorporador.

Dando sequência a busca por oportunidades com relação risco-retorno acima da média, **decidimos aumentar marginalmente este book de incorporação com um novo investimento** de até R\$ 15 milhões em um projeto residencial localizado no **Estado de SP**, o qual terá aportes conforme evolução de obras e será apresentado no próximo mês. Pautado pelo relacionamento profundo junto ao incorporador, fortes fundamentos comerciais e técnicos e localização assertiva, **identificamos mais uma oportunidade altamente rentável, com retorno-alvo de 22,5% a.a.**, seguindo a **mesma dinâmica de recebimento prioritário (preferencialista)**.

Posto o **índice de cobertura** importante evoluído na estrutura desenhada, ficamos **muito confortáveis** com a concretização do lucro projetado e **consolidação de novas frentes de atuação exclusivas aos cotistas do MANA11.**

Com relação aos dividendos, seguindo as leituras de curto prazo para a inflação e os movimentos da Selic, no mês **mantivemos a distribuição de dividendos em R\$ 0,11 por cota**, o que representa um **dividend yield anualizado de 15,9% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de maio ou **128% CDI líquido** de imposto de renda.



Com essa distribuição de dividendos de maio, **seguimos o planejamento proposto para o 2º trimestre de 2025, com dividendos de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota.** Este fato nos deixa satisfeitos, sobretudo pela **obsessão da Manatí quanto a consistência dos dividendos.**

Com a convicção de que esse direcionamento crível tende a trazer uma melhor precificação no mercado secundário e, consequentemente, uma boa experiência aos nossos investidores, **continuaremos trabalhando incessantemente na entrega de resultado interessantes e alinhamento de expectativas junto aos nossos cotistas.**

Nessa linha, 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 e prefixadas 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 1,1% e 1,4% a.m.** isento de imposto de renda, considerando o valor da cota de fechamento do MANA11 no mês de maio.

Além do quesito dividendo distribuído, reiteramos nos últimos relatórios o desconto excessivo que o MANA11 vinha negociando em relação a patrimonial no mercado secundário. Nesse último mês, além do pagamento de dividendos interessante, o **MANA11 se manteve resiliente no mercado secundário, acompanhando o bom momento da classe de fundos imobiliários** e mantendo sua competitividade nesse mercado volátil.

Embora esse processo de reprecificação no mercado secundário esteja ocorrendo nos últimos 2 meses e se mostrado muito proveitoso para quem montou posição no período, 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, além dos resultados extraordinários realizados.

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.

Embora haja um caráter mais técnico de melhora dos ativos, capaz de induzir a uma menor percepção de risco, o contexto macroeconômico dos últimos meses continua desafiador, e a **atuação mais cautelosa permanece.**

Independente disso, para as operações de CRI, com base no nível das taxas de juros, especialmente dos títulos indexados à inflação (NTN-B), a **originação de novas operações, seguindo o DNA da Manatí, inevitavelmente parte de uma base mais dilatada dos indexadores**, o que melhora as probabilidades para ganhos de capital futuro e mantém uma proteção direta à inflação.

De todo modo, continuamos trabalhando na entrega de uma **carteira balanceada, visando tanto o curto como o médio prazo**, aproveitando o **atual patamar de Selic**, assim como o fluxo recente de capitais responsável pelo **fechamento recente da curva de juros real**, com **ajustes constantes de posição**. Ainda, **todas as nossas operações permanecem adimplentes e em dia com suas obrigações.**

Do lado dos **fundos imobiliários**, ainda permanecemos vigilantes quando ao mercado secundário, acreditando que existem **oportunidades para montagem de posições a preços atrativos** e margem de segurança, **porém com muita cautela**. Além disso, a assertividade do lado da gestão de ter priorizado uma alocação mais voltada para fundos de papel 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 +38,9% 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 +23,8%**, ao passo que o CDI **equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +34,9%**. **Essa performance em relação ao IFIX continua em patamar de elevada diferenciação, com a cota patrimonial ajustada rendendo 163% IFIX no período.**

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 maio de 2025, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de junho. Essa distribuição representa um **dividend yield** anualizado de **15,9% a.a.** se considerada a cota de fechamento de maio. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs, Ações e Caixa. Neste mês, ainda tivemos um montante relevante advindo de correção monetária, nas operações indexadas a inflação, conforme **decisão assertiva da gestão em aumentar taticamente tal exposição**. Ademais, dando sequência a gestão ativa para aprimorar os resultados do fundo, aproveitamos a volatilidade e **agregamos resultado extraordinário através do Ganho de Capital no book de Ações**, 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, pautado na gestão ativa, conforme vem sendo implementada recorrentemente, com ganhos extraordinários em praticamente todos os meses desde o início. **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\$	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	POR COTA
RECEITAS	4.636.612	4.417.459	4.119.132	4.494.912	3.732.946	5.862.457	4.920.613	0,131
Receitas das operações de CRI	4.014.513	3.799.414	3.394.267	3.763.935	3.140.289	5.217.288	4.100.134	0,109
Juros Remuneratórios	2.787.205	2.776.236	2.683.151	3.001.542	2.692.484	3.108.473	3.200.049	0,086
Correção Monetária	621.682	778.252	573.962	703.656	389.067	2.063.797	900.085	0,024
Ganhos extraordinários	605.626	244.925	137.154	58.737	58.737	45.018	-	-
Receitas advindas de FIIs	421.456	497.282	504.814	546.744	541.479	546.001	543.740	0,014
Dividendos	487.657	497.282	504.814	546.744	541.479	546.001	543.740	0,014
Ganho de Capital	(66.201)	-	-	-	-	-	-	-
Receitas do livro de Ações	105.945	-	-	-	-	42.348	216.054	0,006
Remuneração do Caixa	94.697	120.763	220.052	184.232	51.179	56.820	60.685	0,002
DESPESAS	(264.453)	(267.194)	(283.226)	(274.582)	(277.766)	(306.930)	(301.678)	(0,008)
Taxa de Administração ⁽¹⁾	(238.906)	(241.602)	(257.242)	(231.518)	(225.365)	(253.846)	(274.593)	(0,007)
Despesas Operacionais	(26.548)	(25.592)	(25.984)	(43.064)	(52.401)	(53.085)	(27.085)	(0,001)

RESULTADO OPERACIONAL	4.372.158	4.150.266	3.835.907	4.220.330	3.455.180	5.555.527	4.618.935	0,123
Resultado por Cota	0,11	0,11	0,10	0,11	0,09	0,15	0,12	

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

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, o ganho de capital das ações e a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que a gestão ativa tem gerado **resultado adicional aos cotistas, fruto da capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e expertise de estruturação da Manatí**. Além dos fluxos e dividendos recebidos dos investimentos, seguimos 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\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 15,9% a.a.**, com base na cota de fechamento do período. **Esse dividendo se encontra dentro do Guidance apresentado para o trimestre**, seguindo o planejamento da gestão.

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

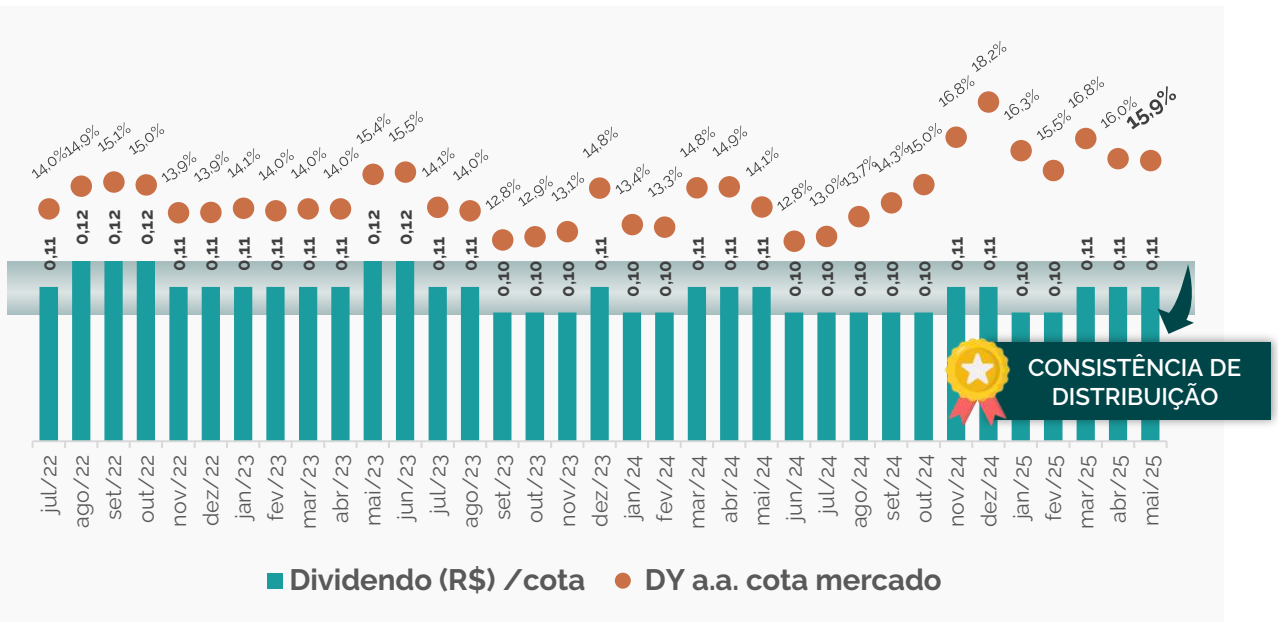
R\$ 0,11

por cota
no mês

Dividend Yield de

15,9%

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\$ 0,11 por cota e o respectivo **dividend yield no mês de 1,24%**, quando analisado sob a perspectiva dos benchmarks do MANA11, o retorno foi notável:

Dividendo de

R\$ 0,11

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

128% CDI

Líquido de imposto de
renda no mês

Se comparamos esse mesmo *Dividend Yield* a inflação utilizada para atualização dos papéis indexados ao IPCA¹, o retorno foi equivalente a:

Retorno equivalente a

IPCA+9,9%

a.a. no mês

Considerando a estimativa de IPCA de 5,46% para o ano de 2025 conforme o Boletim Focus

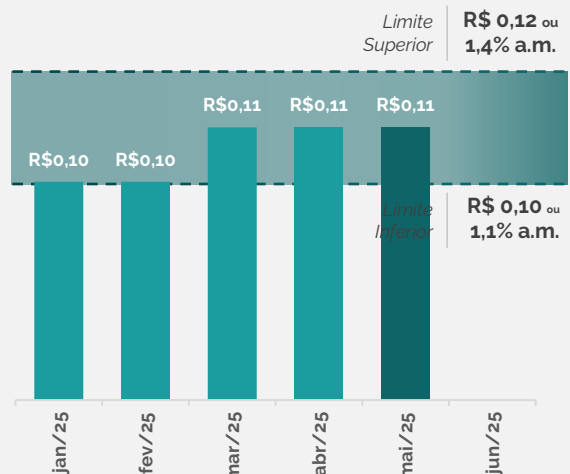
GUIDANCE DE DIVIDENDOS

CONCRETIZAÇÃO 1T2025 e PROJEÇÃO 2T2025

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.

Conforme mencionamos anteriormente, para o 2T 2025, projetamos a manutenção da banda de distribuição de dividendos que entregamos no começo do ano, entre **R\$ 0,10 e R\$ 0,12/cota**, com base na projeção macroeconômica e rentabilidade projetada da carteira do fundo, resultado este que tem sido entregue aos nossos investidores de forma assertiva.

Ademais, com base na cota atual de negociação no mercado secundário, esse dividendo equivale a **1,13% a 1,35% a.m. de dividend yield**, isento de imposto de renda, e **permanecemos convictos da oportunidade que o MANA11 oferece aos investidores nestes preços.**



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.

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 maio foi de **R\$ 8,88**, e isso remete a um **deságio de 4,4%** sobre o valor patrimonial. Considerando esse deságio em relação a carteira de ativos⁽¹⁾, seria o equivalente a adquiri-la com o retorno abaixo:

	Deságio sobre Cota Patrimonial: R\$ 9,28	CDI 43% da Carteira	IPCA 55% da Carteira
R\$8,58	-7,64%	CDI + 8,31% a.a.	IPCA + 11,82% a.a.
R\$8,68	-6,56%	CDI + 7,77% a.a.	IPCA + 11,51% a.a.
R\$8,78	-5,49%	CDI + 7,24% a.a.	IPCA + 11,19% a.a.
<i>Cota de Mercado</i> R\$8,88	-4,41%	CDI + 6,70% a.a.	IPCA + 10,87% a.a.
R\$8,98	-3,33%	CDI + 6,16% a.a.	IPCA + 10,55% a.a.
R\$9,08	-2,26%	CDI + 5,63% a.a.	IPCA + 10,23% a.a.
R\$9,18	-1,18%	CDI + 5,09% a.a.	IPCA + 9,91% a.a.

Com este deságio, e considerando o guidance de distribuição de dividendos para o 2T2025 de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota, temos a tabela de sensibilidade abaixo, **com potencial de 14,4% a 17,5% a.a. de dividend yield**.

Inclusive, dadas as novas alocações realizadas através do book de incorporação, ainda projetamos 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

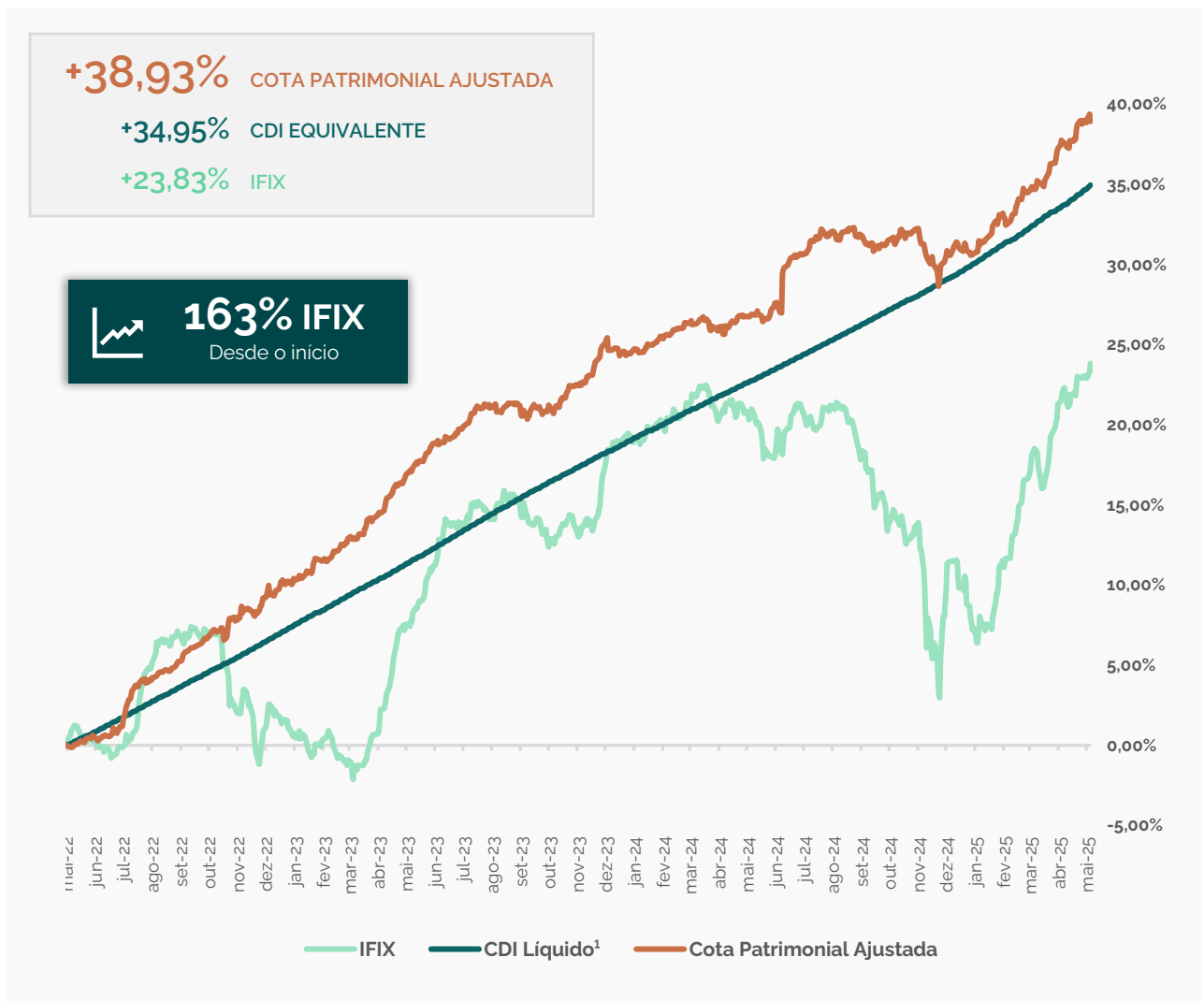
Dividendo Por Cota

	R\$ 0,100	R\$ 0,105	R\$ 0,110	R\$ 0,115	R\$ 0,120
R\$ 8,68	14,7% a.a.	15,5% a.a.	16,3% a.a.	17,1% a.a.	17,9% a.a.
R\$ 8,73	14,6% a.a.	15,4% a.a.	16,2% a.a.	17,0% a.a.	17,8% a.a.
R\$ 8,78	14,6% a.a.	15,3% a.a.	16,1% a.a.	16,9% a.a.	17,7% a.a.
R\$ 8,83	14,5% a.a.	15,2% a.a.	16,0% a.a.	16,8% a.a.	17,6% a.a.
<i>Cota de Mercado</i> R\$ 8,88	14,4% a.a.	15,1% a.a.	15,9% a.a.	16,7% a.a.	17,5% a.a.
R\$ 8,93	14,3% a.a.	15,1% a.a.	15,8% a.a.	16,6% a.a.	17,4% a.a.
R\$ 8,98	14,2% a.a.	15,0% a.a.	15,7% a.a.	16,5% a.a.	17,3% a.a.
R\$ 9,03	14,1% a.a.	14,9% a.a.	15,6% a.a.	16,4% a.a.	17,2% a.a.
R\$ 9,08	14,0% a.a.	14,8% a.a.	15,5% a.a.	16,3% a.a.	17,1% a.a.

(1) Remuneração diz respeito exclusivamente ao carregio 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 **+38,93%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+27,40%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, **apresentou uma valorização mais comedida, de 23,83%**, e o renda fixa livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+34,95%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **163% do IFIX** e de **111% do CDI Equivalente**, superando **ambos os benchmarks de forma consistente**.

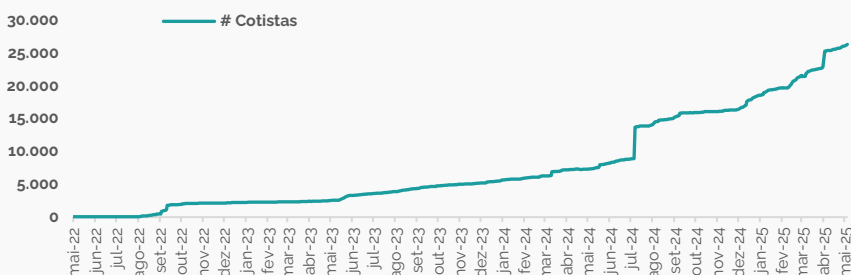


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de maio, a cota de mercado encerrou em **R\$ 8,88**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 24,6 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 1,2 milhão por dia**, e **7,4% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **26.242 cotistas**, o que representa um **aumento expressivo de 3,9% da base de investidores no mês**, referente ao fechamento do mês anterior, o que nos deixa muito contentes. 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



Crescimento
de +3,9% no
período

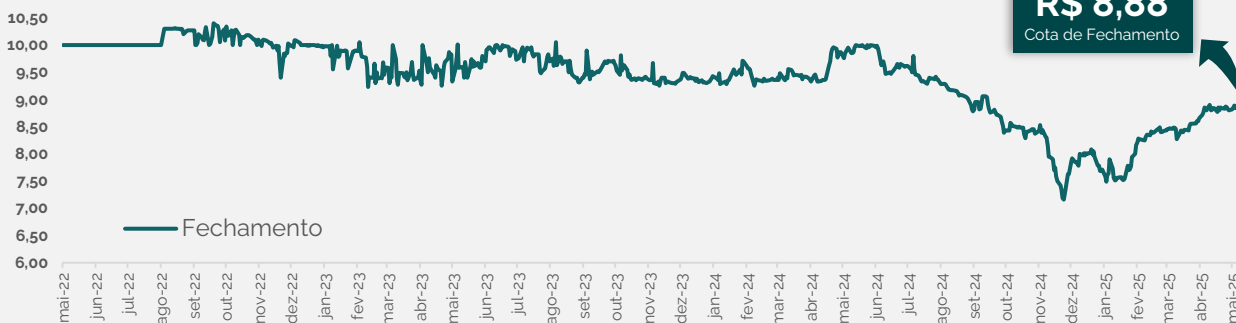
26.242

25.259

abr-25

mai-25

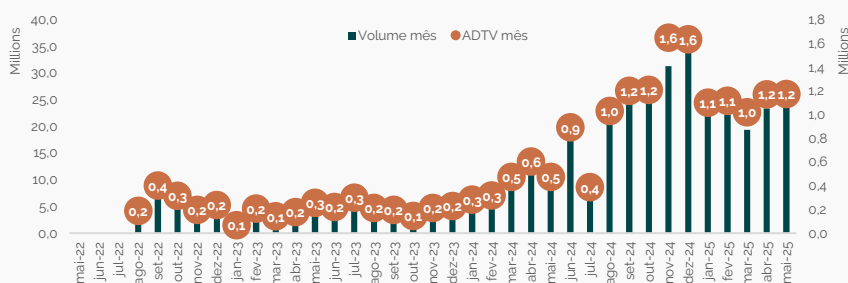
COTA DE MERCADO (R\$)



R\$ 8,88

Cota de Fechamento

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



Negociação média de

R\$ 1,2mi

Por dia no mês
de maio

Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

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

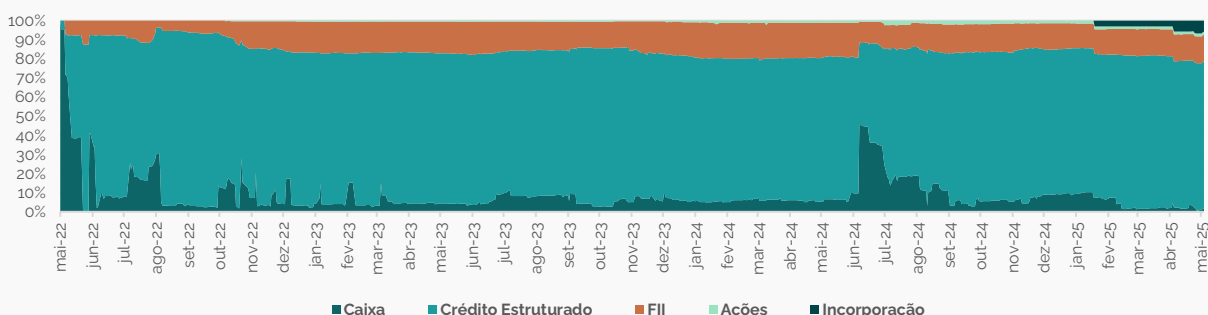
ri@manaticm.com

ALOCÇÃO DO FUNDO

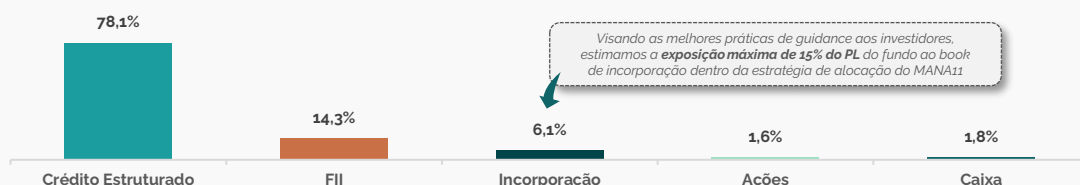
Encerramos o mês de maio com **100% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Dando sequência no pipeline de oportunidades exclusivas, **agregamos mais um projeto à 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**. Além desse aporte, com grande satisfação **encerramos as posições investidas em SYNE3 e TEND3 com resultados incríveis de 64% a.a. e 109% a.a. de TIR** (Taxa Interna de Retorno), concretizando o ganho de capital e aprimorando o resultado aos cotistas do MANA11! Independente do posicionamento atual, **a ideia é manter a gestão totalmente ativa sobre a carteira de investimentos, para busca de retornos extraordinários**.

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, 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.

GANHO DE CAPITAL NO BOOK DE AÇÕES

ENCERRAMENTO DE POSIÇÃO E RESULTADO REALIZADO

1,6% do PL

Conforme apresentado no comentário do gestor, o mês de maio foi marcado pelo desinvestimento e encerramento das posições investidas em *TEND3* (Tenda Construtora) e *SYNE3* (SYN Prop & Tech), as quais performaram de forma espetacular, gerando **retornos extraordinários e aprimorando os resultados do fundo**.

Em ambos os casos, os **retornos realizados foram muito superiores aos índices de referência**, tanto dos fundos imobiliários, como das ações de forma geral. Com relação ao CDI, a taxa interna de retorno de cada um dos papéis investidos também se sobressaiu de forma relevante, agregando resultados importantes aos investidores.

Por essa **capacidade de adaptação e atuação completa dentro do segmento imobiliários**, enxergamos a classe de **Hedge Funds Imobiliários como uma das mais adequadas para esse momento de mercado**, com alta volatilidade e riscos relevantes pela frente. **Poder pisar no freio ou acelerar**, a depender da conjuntura momentânea e leitura de mercado da equipe de gestão **faz muita diferença** na hora de gerar performance e/ou proteger o patrimônio do investidor.

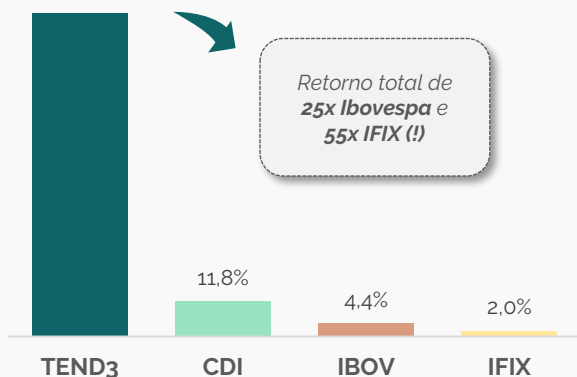
Contudo, sabendo da **relevância do pagamento recorrente** e competitivo do **dividendo aos investidores** para o **sucesso do MANA11**, continuamos trabalhando com **posicionamento bastante comedido no livro de ações**. Nosso entendimento é de que esse book possui características que podem agregar muito valor, mas deve ser muito bem ponderado para evitar qualquer impacto relevante nas projeções mensais dos dividendos do fundo. **Acreditando que a consistência dos dividendos é fundamental**, seguiremos trabalhando de forma cautelosa e assertiva, visando agregar retornos extraordinários e aprimorar cada vez mais a performance do MANA11.

RETORNO ANUALIZADO

Incorporadora de Baixa Renda
TIR (taxa interna de retorno a.a.)



108,6%

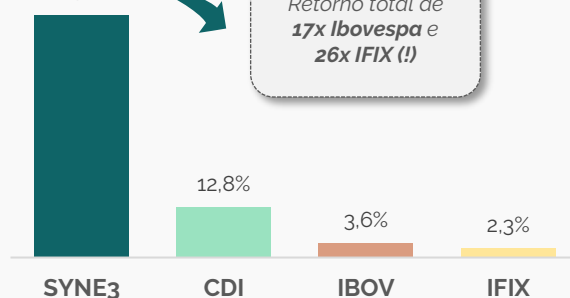


RETORNO ANUALIZADO

Empresa de Ativos Comerciais
TIR (taxa interna de retorno a.a.)



61,8%



Fonte: Manatí e Broadcast

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

NOVOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

6,1% do PL

Seguindo a mesma estratégia de investimento em projetos residenciais com retorno preferencialista que apresentamos recentemente, **em abril realizamos um novo aporte**, visando o investimento em outros **3 projetos adicionais**, todos de **alto padrão** e localizados na ilha de **Florianópolis/SC**, por meio do FII Turmalina. A partir de agora, além do *Physis Place*, o MANA11 também participará do desenvolvimento dos projetos *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus*, conforme apresentado mais abaixo.

Assim como no *Physis Place*, todos estes novos projetos também foram estruturados na modalidade de **retorno preferencialista**, no qual 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.** Por isso, continuamos tendo uma **cobertura de resultados expressiva** para captura do retorno estipulado, agregando retorno de forma desconcorrelacionada aos nossos investidores e riscos bastante comedidos. Ao longo dos próximos meses, traremos todas as atualizações sobre o andamento de cada projeto.

Por último, vale mencionar que todos conversam diretamente com a mesma tese de exposição a praça de Florianópolis, a qual tem consolidado os três pilares fundamentais abaixo:

A praça de Florianópolis/SC:

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



Capital mais rica do Brasil¹

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

PHYSIS PLACE



PUERTO MADERO



ALLURE



NATUS



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

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS INVESTIDOS EM FLORIANÓPOLIS/SC

6,1% do PL

Todos os projetos apresentam **Índices de Cobertura expressivos**, trazendo **margem de segurança robusta** para concretização da rentabilidade-alvo, fruto da estrutura de recebimento prioritário dos lucros dos empreendimentos.

PUERTO MADERO

- **Localização:** Av. dos Búzios
- **Unidades:** 55 unidades
- **Tipologias** 95 a 250 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 59,7mm
- **Lançamento:** Jul/25
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura¹:** 4,16x
- **Status:** Projeto Aprovado

ALLURE

- **Localização:** Rod. Mauricio Sirotsky
- **Unidades:** 85 unidades
- **Tipologias** 31 a 110 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 62,9mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 27,8mm
- **Lançamento:** Mai/25
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura¹:** 4,04x
- **Status:** Projeto Aprovado

NATUS

- **Localização:** Av. Luiz Boiteux Piazza
- **Unidades:** 388 unidades
- **Tipologias** 51 a 131 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 377,2mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 174,7mm
- **Lançamento:** Out/25
- **Entrega:** Dez/28
- **Índice de Cobertura¹:** 3,25x
- **Status:** Projeto Aprovado

PHYSIS PLACE

- **Localização:** R. Pres. Coutinho, 182
- **Unidades:** 43 unidades
- **Tipologias** 116 a 324 m²
- **VGW Estimado:** R\$ 152,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 46,1mm
- **Lançamento:** Mai/25 | 40% vendido
- **Entrega:** Dez/27
- **Índice de Cobertura¹:** 2,97x
- **Status:** Projeto Lançado

(1) Índice de Cobertura corresponde ao lucro total do projeto dividido pelo saldo desembolsado no projeto, acrescido da rentabilidade alvo estabelecida. Essa dinâmica ocorre em razão do caráter preferencial (prioritário) de recebimento do lucro realizado no projeto.

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.

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

5,8% do PL

Com base na **confiança** que temos e também **orgulho** dos investimentos que fazemos, **decidimos criar uma identidade visual da Manatí para expor cada projeto em desenvolvimento presente em nossa carteira.**

Esta apresentação tem o objetivo de permitir com que cada cotista da Manatí possa visualizar, de forma concreta e tangível, o claro direcionamento de seus recursos na economia real. Além de todo esforço empregado na análise e seleção de investimentos diferenciados, o desenvolvimento da economia real e crescimento regional fruto dos nossos investimentos realizados também é um valor muito importante para a nossa empresa.

Conforme apresentado na página anterior, demos início a essa iniciativa partindo dos projetos localizados em Florianópolis/SC, e todo novo projeto que fizer parte da nossa carteira de investimentos será agregado no relatório mensal, visando criar ainda mais proximidade junto ao nosso investidor.

Sabemos que a rentabilidade dos nossos produtos é o grande denominador comum da indústria, mas enxergamos que o posicionamento e a proximidade da equipe de gestão junto aos investidores também faz parte integral da boa experiência e sucesso de todos.

Isto posto, seguiremos trabalhando e pensando em outras iniciativas que promovam essa proximidade.

Atenciosamente,
Equipe Manatí

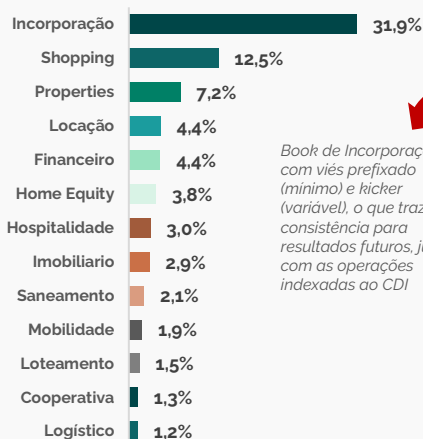


CARTEIRA DE ESTRUTURADOS 78,1% do PL

Operações de CRI e LCI Estruturadas

Exposição por Setor

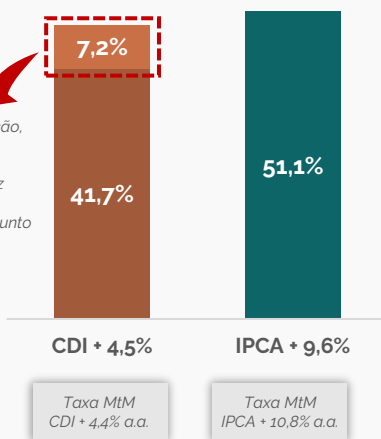
% do Patrimônio Líquido



Book de Incorporação, com viés prefixado (mínimo) e kicker (variável), o que traz consistência para resultados futuros, junto com as operações indexadas ao CDI

Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de Estruturados



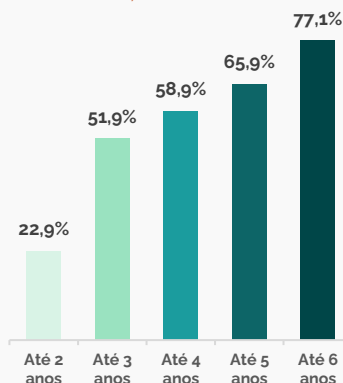
Duration Remanescente

% do Patrimônio Líquido - Cumulativo

Duration

Carteira IPCA: 3,7 anos

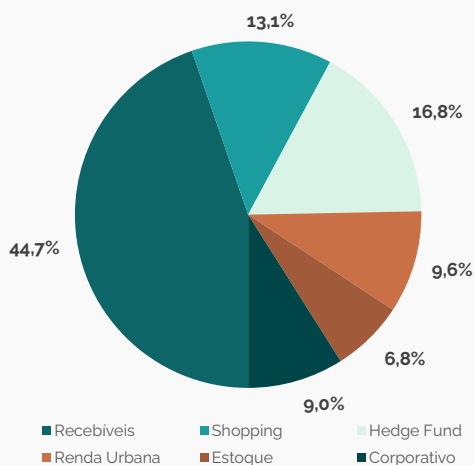
Carteira CDI: 2,1 anos



CARTEIRA DE FII 14,3% do PL

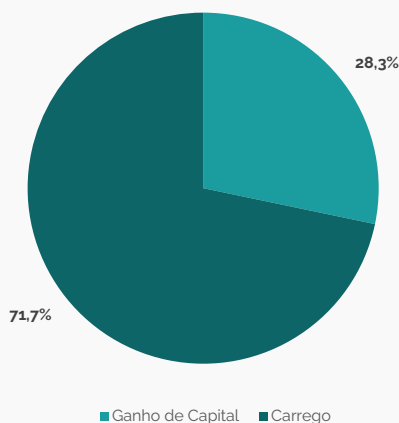
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Estratégia

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.

CARTEIRA DE ATIVOS

Segue abaixo a lista de investimentos presentes na carteira do fundo, com base no fechamento de maio de 2025:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MtM ⁽⁴⁾	LTV ⁽³⁾
CRI	CRI Versi I	24H1933555	Incorporação	Carrego	19.231.583	5,5%	CDI	4,00%	4,00%	50%
CRI	CRI Vértice e Voz	24K2221808	Incorporação	Carrego	16.088.027	4,6%	CDI	5,30%	5,30%	18%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Carrego	16.061.003	4,6%	IPCA	8,05%	9,58%	35%
CRI	CRI Athena	22H1630624	Properties	Carrego	15.930.364	4,6%	IPCA	7,70%	9,39%	57%
CRI	CRI Itaquera	24C1526928	Shopping	Tático	15.772.050	4,5%	IPCA	8,85%	9,35%	60%
CRI	CRI Lafaete	23L1737583	Locação	Carrego	15.469.327	4,4%	CDI	4,30%	4,30%	77%
CRI	CRI Cata Incorporadora	24J2128781	Incorporação	Carrego	12.630.639	3,6%	IPCA	11,10%	13,00%	15%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	12.414.708	3,6%	CDI	4,75%	4,75%	71%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	Tático	11.788.244	3,4%	IPCA	9,35%	11,67%	48%
CRI	CRI Zagros	24G1895078	Financeiro	Carrego	10.640.670	3,1%	IPCA	8,50%	10,46%	34%
CRI	CRI Amaranite	22C1013173	Hospitalidade	Carrego	10.525.600	3,0%	CDI	4,00%	4,00%	22%
CRI	CRI Construtora Dez	24G1883357	Imobiliário	Carrego	10.094.773	2,9%	IPCA	12,68%	14,69%	60%
CRI	LCI Mozak I	24I02520561	Properties	Carrego	9.252.203	2,7%	CDI	5,00%	5,00%	50%
CRI	CRI Bella Vitta	25B2856621	Incorporação	Carrego	8.119.162	2,3%	IPCA	11,85%	11,51%	43%
CRI	CRI MAC	24L2414794	Incorporação	Carrego	7.739.278	2,2%	IPCA	12,00%	11,91%	40%
CRI	CRI CBA	24I1189659	Incorporação	Carrego	7.652.116	2,2%	CDI	5,00%	5,00%	70%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.455.399	2,1%	IPCA	8,85%	9,51%	77%
CRI	CRI Galleria II	24E1318751	Home Equity	Carrego	7.293.711	2,1%	IPCA	9,50%	10,66%	39%
CRI	CRI Comporte	23I1270600	Mobilidade	Carrego	6.452.055	1,9%	CDI	3,85%	4,14%	56%
CRI	CRI MRV II	22E1095384	Incorporação	Tático	5.481.226	1,6%	IPCA	8,92%	8,92%	n.a.
CRI	CRI Longitude	25C3273266	Incorporação	Carrego	5.014.516	1,4%	CDI	6,00%	6,00%	40%
CRI	CRI FGR	23L1279637	Incorporação	Carrego	4.878.274	1,4%	IPCA	9,50%	11,92%	40%
CRI	CRI Galleria	22E0640809	Home Equity	Carrego	4.639.845	1,3%	IPCA	9,75%	11,70%	36%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Cooperativa	Tático	4.440.575	1,3%	CDI	5,00%	5,21%	60%
CRI	CRI Martini Meat IPCA	22F0930128	Logístico	Carrego	4.289.939	1,2%	IPCA	9,30%	10,41%	72%
CRI	CRI Pulverizado	24K1892305	Incorporação	Carrego	3.484.043	1,0%	CDI	5,00%	5,00%	50%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1315958	Loteamento	Carrego	3.463.966	1,0%	IPCA	9,50%	11,05%	56%
CRI	CRI Econ	23K2260145	Incorporação	Tático	2.631.851	0,8%	CDI	3,00%	4,45%	75%
CRI	CRI MRV Flex	23L1605236	Incorporação	Tático	2.342.688	0,7%	IPCA	10,07%	11,78%	64%
CRI	CRI Maxi Campinas	24C1796102	Incorporação	Carrego	2.093.000	0,6%	CDI	5,00%	5,00%	57%
CRI	CRI Teriva	23C2831601	Loteamento	Carrego	1.777.068	0,5%	CDI	3,50%	3,49%	54%
CRI	CRI Bemol	24D2944088	Home Equity	Carrego	1.356.929	0,4%	IPCA	9,00%	10,41%	41%
CRI	CRI Rogga	23D0003603	Incorporação	Carrego	1.308.128	0,4%	CDI	3,29%	3,29%	59%
SUBTOTAL ESTRUTURADOS					272.420.689	78,1%		(taxas a.a.)	(taxas a.a.)	
Tipo	Ativo	Foco	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Retorno		
FII	Turmalina	Alta Renda	Residencial	Preferencial	17.637.081	5,8%	Pré	21,0%		
SPE	Vic Jundiá	Baixa Renda	Residencial	Preferencial	3.563.018	1,0%	Pré	22,5%		
SUBTOTAL INCORPORAÇÃO					21.200.100	6,1%		(taxas a.a.)		
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Mauá Real Estate	MCRE11	Receíveis	Carrego	4.270.723	1,2%				
FII	Gazit Malls	GZIT11	Shopping	Ganho de Capital	4.120.292	1,2%				
FII	Valora Hedge Fund	VGHF11	Hedge Fund	Carrego	4.011.757	1,2%				
FII	Guardian Real Estate	GARE11	Renda Urbana	Ganho de Capital	3.968.956	1,1%				
Outros					23 FIIs	33.445.779	9,6%			
SUBTOTAL FII					49.817.508	14,3%				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento		Valor	% PL				
Ação	MRV	MRVE3	Incorporação		1.717.663	0,5%				
Ação	Allos	ALOS3	Shopping Center		2.495.306	0,7%				
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping Center		884.352	0,3%				
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shopping Center		647.790	0,2%				
SUBTOTAL AÇÕES					5.745.111	1,6%				

CAIXA + COMPROMISSADAS	-	-	6.373.260	1,8%
-------------------------------	---	---	------------------	-------------

PROVISÕES	-	-	(6.861.731)	(2,0%)
------------------	---	---	--------------------	---------------

Patrimônio Líquido			348.694.936	100,0%
---------------------------	--	--	--------------------	---------------

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 todo o pacote de garantias, como imóveis em Alienação Fiduciária, Carteira de Recebíveis e Cotas de SPE 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



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 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 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 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.



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 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 SHOPPING METRÔ ITAQUERA

CRI de adiantamento de aluguéis do Shopping Metrô Itaquera, localizado em São Paulo. Integrado diretamente à estação de metrô e situado em área de intenso fluxo, o shopping é um polo de consumo, com uma base de locatários diversificada e ancorada por grandes players do varejo. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária do Direito de Uso Real de parcela relevante do ativo; (ii) CF dos recebíveis atrelados às áreas cedidas em AF; (iii) Aval dos Sócios.



CRI PULVERIZADO

CRI pulverizado com foco em operações de capital de giro em operações de volume financeiro e duration mais curtas. Além disso, as garantias das operações lastreadas são pautadas em imóveis performados. De forma geral, as garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de imóveis performados com LTV médio de ~50%; (ii) aval dos sócios das respectivas operações; e (iii) Fundo de Reserva equivalente a pelo menos 2 PMTs de cada um dos lastros emitidos.



CRI TERIVA URBANISMO

CRI Corporativo baseado nos empreendimentos Vivejo Atibaia e Inovare 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 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.

**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 MAC EMPREENDIMENTOS**

CRI Corporativo que tem como devedora a holding MAC Empreendimentos, grupo goiano referência nacional em construção e desenvolvimento urbano. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de lotes (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, de empreendimentos em fase final de construção (iii) Aval das holdings controladores e principais sócios.

**CRI BELLA VITTA**

CRI para antecipação de recebíveis de um loteamento na cidade de Cascavel e desenvolvido pela Bella Casa & Okada, companhia que realiza projetos de urbanismo e desenvolvimento principalmente em cidades do Paraná. As garantias da operação são: (i) CF dos Recebíveis; (ii) Aval dos sócios; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e índice mínimo a ser mantido de, pelo menos, 155% (VP dos Créditos Elegíveis cedidos à operação em relação ao Saldo Devedor)

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI LONGITUDE INCORPORADORA

CRI Corporativo para a holding Longitude, com o respaldo adicional dos dividendos de 13 projetos de incorporação residencial vertical classificados no programa MCMV. A Longitude atua em mais de 15 cidades no interior de São Paulo, sendo uma referência regional. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; (ii) Cessão Fiduciária dos dividendos do pool de projetos; (iii) Aval dos sócios.



CRI VÉRTICE E VOZ

CRI de término de obra dos projetos de incorporação residencial vertical de alto padrão Vértice e Voz, localizados no bairro planejado Viva Park em Porto Belo- SC. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária das quotas das SPEs; (ii) AF dos imóveis em desenvolvimento; (iii) CF dos recebíveis atrelados aos empreendimentos; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras e (vi) Aval dos Sócios

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 negociados 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.



*Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

