MANATÍ

MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

MARÇO | 2024

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

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

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido	**R$ 206,29** *milhões*	**Valor de Mercado**	**R$ 202,77** *milhões*	**Dividendo Março/24**	**R$ 0,11**
Cota Patrimonial	**R$ 9,64**	**Cota de Mercado**	**R$ 9,48**	***Dividend Yield*[1]** *anualizado*	**14,85% a.a.**
Volume Negociado *(no mês.)*	**R$ 9,46** *milhões*	**Giro Mensal[2]**	**4,72%** ***das cotas emitidas***	**Quantidade de Cotistas**	**6.272**

(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 sítio 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.*

HIGHLIGHTS DO MÊS

Dividendos de **R$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao ***Dividend Yield* de 14,8% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês e **164,2% CDI Equivalente**

Dividend yield de 1,16% ao mês, um dos maiores dentre os hedge funds imobiliários de mercado no mês de março e inclusão de **guidance de dividendos** para os próximos meses

Geração de retorno excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+26,25%,** o que equivale a **120% IFIX** e **125% CDI Equivalente**

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

Recorde de negociação do MANA11 no mercado secundário, com volume negociado em março de **R$ 9,5 milhões** e crescimento de **mais 5,4% de novos cotistas**

José Urbano Duarte como Conselheiro da Manatí Capital Management

A Manatí Capital Management, gestora de fundos imobiliários, terá como conselheiro e consultor José Urbano Duarte, ex-vice-presidente de habitação da Caixa Econômica Federal e ex-conselheiro de construtoras como Tenda e Pacaembu. Duarte participará dos comitês de investimentos e ajudará a empresa na tomada de decisão em produtos do segmento.

Urbano é ex-Vice Presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal, responsável por toda carteira de crédito imobiliário da instituição, que por sua vez responde por mais da metade do financiamento do gênero no país

Também foi responsável pela concepção, implementação e gestão do programa Minha Casa Minha Vida na CEF, nas fases I e II, e atua/atuou como conselheiro da Tenda, Pacaembu, Realiza e outras empresas.

Ex-VP de habitação da Caixa, José Duarte, é novo conselheiro da Manatí Capital - Estadão (estadao.com.br)

Foto: Hélvio Romero

MENSAGEM DA GESTORA

É com muita satisfação que anunciamos, neste mês, a chegada de José Urbano Duarte como conselheiro da Manatí. Urbano chega para agregar com sua visão estrutural do mercado imobiliário no processo de investimento da Manatí, com intuito de aprimorar cada vez mais a nossa estrutura e capacidade analítica para a melhor tomada de decisão.

Conforme apresentado, Urbano detém um conhecimento excepcional no mercado imobiliário, tendo participado de agendas relevantes de desenvolvimento do setor, em sua época como executivo da Caixa Econômica Federal, onde atuou por mais de 30 anos. Atualmente, continua envolvido na operação de diversas incorporadoras, sob o papel de conselheiro, agregando o seu conhecimento conjuntural do segmento em agendas estratégicas.

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 sítio 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.*

COMENTÁRIO DO GESTOR

Repetindo a história de meses recentes, mais uma vez o **movimento das taxas de juros americanas** foi o **epicentro do mercado** e influenciou a grande maioria dos preços dos ativos no mundo, inclusive localmente.

As atenções seguem voltadas para cada nova divulgação dos dados econômicos no **mercado americano**. Apesar da expectativa por parte dos agentes financeiros para início do ciclo de afrouxamento monetário por lá, as **evidências seguem minando os voos de cruzeiro precificados** pelo mercado, reforçando o coro dos diretores do FED quanto a **resiliência da inflação**.

Esse cenário acabou justificado por meio de várias frentes, como a **inflação**, a **atividade econômica** e também pelo **mercado de trabalho**. De forma geral, logo no começo do mês, houve a divulgação do CPI (índice de inflação similar ao nosso IPCA) e a leitura veio acima da expectativa. Além disso, o próprio FED vem revisando para cima as projeções para a economia americana, enxergando um crescimento de 2,1% para este ano. E por último, embora haja sinais de desaceleração do mercado de trabalho, fato é que a economia americana, em mais uma leitura, criou um número de vagas de trabalho acima da expectativa do mercado. Sendo assim, o S&P apresentou rentabilidade positiva de 3,1%, **reforçando a perspectiva de robustez da economia americana**.

Toda essa conjuntura segue pressionando o FED quanto ao início do ciclo e levantando dúvidas quanto a quantidade de cortes da taxa básica de juros ao longo de 2024. O cenário de 4 cortes e início em maio, por exemplo, e que já foi altamente esperado, se transformou em uma **expectativa de 3 cortes e início projetado para junho ou julho**. Inevitavelmente, as taxas de juros, vide as *treasuries*, se acomodam conforme cada novo dado e a volatilidade é propagada por todos os mercados globais, influenciando o preço dos ativos de forma direta. **Essa dinâmica não é novidade, vem fazendo preço desde meados do ano passado** e já foi abordada de forma extensa em relatórios passados.

No Brasil, **o movimento das taxas de juros internacionais refletiu-se** de forma integral **sobre os ativos locais**. Apesar da boa notícia relacionada ao crescimento do PIB, de 2,9% no 4T 2023, o que influencia positivamente a expectativa de arrecadação por parte do governo federal, uma **maior resiliência da inflação**, **sobretudo de serviços**, combinada a volatilidade externa dissipou qualquer boa receptividade que poderia haver por parte do mercado.

No âmbito da política monetária, houve mais uma reunião do **COPOM**, na qual se **reduziu em mais 50 bps a taxa básica de juros**, que atingiu o **patamar de 10,75% a.a.**. A decisão em si não trouxe novidades, mas a ansiedade do mercado com relação as próximas etapas a serem seguidas pelo Banco Central foram consumadas. O ponto central de análise e debate entre economistas foi a **utilização de uma mensagem mais aberta em relação as próximas decisões** a respeito da taxa básica de juros, o chamado "*forward guidance*".

Alguns temas levaram a autarquia monetária a empregar a redação de maior flexibilidade para os próximos passos: (i) **volatilidade macroeconômica**, especialmente derivada do mercado externo (robustez da economia americana e postergação do início do ciclo de corte dos FED Funds); (ii) **resiliência ou incerteza quanto ao real arrefecimento da inflação local**, sobretudo sob o prisma de itens menos voláteis, como serviços (núcleos do IPCA) e (iii) **divergência entre discurso e execução** por parte do governo federal, congresso e ministério da fazenda quanto a **política fiscal** a ser adotada, reiterando ou não a meta fiscal de déficit zero.

Por ora, **fica-se em aberto qual será a taxa terminal juros ao final deste ciclo de afrouxamento monetário**

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 sítio 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.*

e qual a **velocidade com que o Banco Central pretende atingir esse objetivo**. Além do mais, especulações quanto ao próximo presidente da instituição, começam a surgir em conversas particulares, o que pode ser mais uma fonte de volatilidade no médio prazo.

Nesse cenário, o Ibovespa apresentou desvalorização de -0,7%, ao passo que o real também perdeu valor frente ao dólar, com desvalorização de 0,9%. Pelo lado da curva de juros, o CDI acumulou a rentabilidade de +0,83%, enquanto os títulos públicos prefixados (IRF-M) e indexados à inflação (IMA-B), apresentaram performance inferior ao custo de oportunidade, com +0,54% e +0,08%, respectivamente.

Do lado imobiliário, vimos um mercado bastante positivo, **ratificando o bom *momentum* da classe de fundos imobiliários** nesse momento de ciclo monetário. No mês, houve uma **valorização de 1,43% do IFIX**, rentabilidade muito superior a performance registrada pela taxa básica de juros, de 0,83%. Importante denotar que, além da tradicional correlação negativa com a taxa de juros, **grande parte desse retorno acabou influenciado pela performance dos fundos de papel**.

Essa dinâmica é interessante e conversa bastante com o movimento das taxas de juros, **especialmente olhando para a curva de juros real.** Ao longo do mês de março, foi possível perceber uma abertura ao longo de todos os vértices, mas com maior ênfase aos vencimentos longos das NTN-Bs. De forma mais objetiva, nota-se o tamanho da **divergência entre a parte curta e a parte longa** analisando a rentabilidade do IMA-B5 e IMA-B5+, os quais encerraram com +0,77% e -0,55%, respectivamente.

Como os **fundos de tijolo tem, em geral, uma *duration* mais longa, estes tendem a ser mais sensíveis aos movimentos do IMA-B5+** e, nesse período, acabaram por devolver parte dos resultados obtidos nos meses anteriores. Ainda, vale mencionar também a **dinâmica mais defensiva dos fundos de papel,** que, embora pareçam ter menor upside no atual momento de ciclo monetário, tal segmento ainda **permanece sendo importantíssimo nas carteiras** dos investidores, em razão de (i) **carrego acima da média** a medida em que as incertezas macroeconômicas se mantêm, com impacto direto na inflação e Selic e (ii) **potencial adicional de valorização e ajuste positivo no secundário**, conforme **direcionamento de fluxos de ativos isentos, à medida em que chegarem ao seu vencimento** (LCI, LCA, CRI e CRAs que foram impactados pela mudança da nova resolução do CMN, abordado em relatórios anteriores).

Por fim, com relação a este último argumento, acreditamos que esse **movimento de valorização dos fundos imobiliários e também dos fundos de papel deve continuar nos próximos meses**. Assim como tem havido um fechamento dos spreads de crédito privado no mercado secundário, é de se esperar uma migração para a classe de fundos imobiliários, como forma de manter uma alocação em ativos isentos, via carteira diversificada de ativos.

A respeito do MANA11, **este mês trouxe marcos importantes para o fundo e investidores**. A principal temática certamente foi o volume total de negociação do fundo no mercado secundário. Findo o período, **apuramos o montante de R$ 9,5 milhões de negociação**, o que equivale ao giro de quase 5% das cotas emitidas.

Além disso, com intuito de **agregar maior transparência, visibilidade e previsibilidade ao investidor do MANA11 e coletando feedbacks de nossos cotistas e parceiros para aprimorar cada vez mais o relatório mensal, tomamos a decisão de introduzir o *forward guidance* de distribuição de dividendos em potencial do fundo para os próximos** meses, o qual pode ser analisado em detalhes nas páginas a seguir. Em tempo, agradecemos a todos os investidores que nos trouxeram pontos de melhoria para que possamos entregar o mais alto nível de informação e transparência.

Bom, com muita confiança em relação aos números e desconsiderando ganhos extraordinários na projeção, **mesmo com Selic e inflação comedidos mais adiante, os dividendos do MANA11 deverão situar entre R$ 0,10 e R$ 0,12 por cota**, o que equivaleria ao *dividend yield* de **1,05% e 1,27% a.m.**, respectivamente,

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 sítio 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.*

considerando o valor da cota de fechamento do **MANA11** de **R$ 9,48** do mês de março.

Inclusive, **convidamos os investidores a analisarem e compararem o *dividend yield* do MANA11** *vis a vis* outros fundos imobiliários de estratégia similar. Para fins de contextualização,, em razão do **dividendo distribuído de R$ 0,11** por cota, o atual ***dividend yield* do MANA11 encerrou o mês 1,16% a.m., ou 14,85% a.a., o que nos parece excessivamente competitivo**. Ainda, com o patamar de dividendos mencionado no novo *guidance* encontrado nas próximas páginas, a gestão acredita que há uma **assimetria *de risco x retorno* significativa** em relação ao atual preço do MANA11 no mercado secundário.

Apesar de mencionado na carta anterior, dada a relevância do tema, julgamos interessante retomar **nossa visão** a respeito da **nova resolução do CMN**, que aborda, em especial, o lastro das operações de CRI. Primeiro de tudo, embora haja algumas restrições quanto ao entendimento do lastro elegível para novas operações, **acreditamos que esses ajustes não terão impacto na gestão do MANA11**.

Esse entendimento deriva do foco principal da alteração, que deve acabar trazendo maiores impactos especialmente para tomadores de maior porte, a exemplo de empresas de capital aberto, usualmente de caráter *high-grade*, que não são o foco da Manatí e do MANA11. Para **operações de crédito estruturado** e teor imobiliário, as quais figuram como o **carro-chefe da Manatí**, a **elegibilidade de lastro se mantém**, e **nossa capacidade de originação e estruturação seguirão a todo vapor na busca pelas melhores oportunidades de investimentos para os cotistas do MANA11**.

De todo modo, é inegável que haverá uma **menor disponibilidade de papeis** ou redução da oferta de produtos incentivados para o investidor. Essa **redução da oferta** já está sendo acompanhada de um **ajuste da curva de *oferta x demanda*, com redução dos spreads dos ativos existentes**. Com isso, **devemos continuar enxergando uma boa performance de fundos de papel**, em especial àqueles que promovam uma gestão verdadeiramente ativa, dado que deve haver uma janela interessante para desinvestimento de ativos com ganho de capital.

Além do mais, para os **gestores que tem apresentado uma boa capacidade de originação, a probabilidade de se aumentar os ganhos extraordinários decorrentes da gestão ativa é ainda maior**, em virtude da maior demanda por esses papeis isentos de imposto de renda. Isto posto, **seguimos muito confiantes e vislumbramos a manutenção dos ganhos extraordinários para os cotistas do MANA11**.

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 +26,25% 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 +21,91%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +20,98%.** Particularmente no mês, **houve a distribuição de R$ 0,11 por cota** em termos de rendimento, o que representa um ***dividend yield* anualizado de 14,85% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de março.

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

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

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 sítio 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.*

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 melhora macroeconômica, porém ainda desafiador para a economia real, nossa visão é de que a capacidade analítica, tanto micro como macroeconômica, e a leitura de mercado para implementação de gestão ativa e geração de resultado extraordinários continuarão sendo um grande divisor de águas entre as performances da indústria de fundos imobiliários e, por isso, continuaremos muito atentos as tendências de mercado, visando a proteção do patrimônio e geração de retorno para os cotistas.

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

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 sítio eletrónico 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.*

RESULTADO OPERACIONAL E BREAKDOWN

No fechamento de março de 2024, divulgamos a distribuição de **R$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de abril. Essa distribuição representa um ***dividend yield*** anualizado de **14,85% a.a**. se considerada a cota de fechamento de março. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs. Mais uma vez, **tivemos um retorno adicional nos livros de CRIs, fundos imobiliários e 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, em razão da valorização dos ativos da carteira, em virtude do giro e reciclagem dos ativos em carteira nos próximos meses, vide performance da cota patrimonial do fundo no período. **Vale ressaltar que atualmente não há nenhuma operação de alavancagem na carteira do MANA11.** Para maiores detalhes, segue a abertura do resultado apurado:

Valores em R$	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	POR COTA
RECEITAS	**2.200.054**	**2.168.515**	**2.432.961**	**3.103.009**	**2.347.424**	**2.481.137**	**2.661.859**	**0,13**
Receitas das operações de CRI	**1.658.480**	**1.751.360**	**1.979.756**	**2.417.322**	**1.860.424**	**1.956.387**	**2.128.344**	**0,11**
Juros Remuneratórios	1.539.600	1.412.656	1.364.177	1.389.055	1.381.860	1.466.223	1.370.458	0,07
Correção Monetária	115.210	220.318	265.180	223.197	275.613	490.164	388.412	0,02
Ganhos extraordinários	3.670	118.385	350.399	805.071	202.951	0	369.474	0,02
Receitas advindas de FIIs	**406.105**	**339.604**	**282.534**	**578.479**	**386.727**	**435.461**	**416.204**	**0,02**
Dividendos	300.749	265.664	282.046	307.093	370.059	387.063	350.936	0,02
Ganho de Capital	105.355	73.940	489	271.386	16.668	48.399	65.268	0,00
Receitas do livro de Ações	**0**	**0**	**100.366**	**0**	**0**	**20.591**	**26.233**	**0,00**
Remuneração do Caixa	**135.469**	**77.552**	**70.305**	**107.209**	**100.272**	**68.698**	**91.078**	**0,00**
DESPESAS	**(171.934)**	**(180.960)**	**(172.500)**	**(204.439)**	**(204.412)**	**(188.811)**	**(196.186)**	**(0,01)**
Taxa de Administração[1]	(166.133)	(172.659)	(164.533)	(165.535)	(181.588)	(165.251)	(173.363)	(0,01)
Despesas Operacionais	(5.801)	(8.301)	(7.967)	(38.904)	(22.823)	(23.559)	(22.823)	(0,00)
RESULTADO OPERACIONAL	**2.028.120**	**1.987.555**	**2.260.461**	**2.898.570**	**2.143.012**	**2.292.326**	**2.465.673**	**0,12**

DISTRIBUIÇÃO DIVIDENDOS							
MANA11							
Quantidade de Cotas	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872	19.592.872
Rendimento/cota	**0,11**	**0,10**	**0,10**	**0,11**	**0,10**	**0,10**	**0,11**

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

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 sítio 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.*

DIVIDENDO, DIVIDEND YIELD e GUIDANCE DE DIVIDENDOS

(VALORES EM R$)

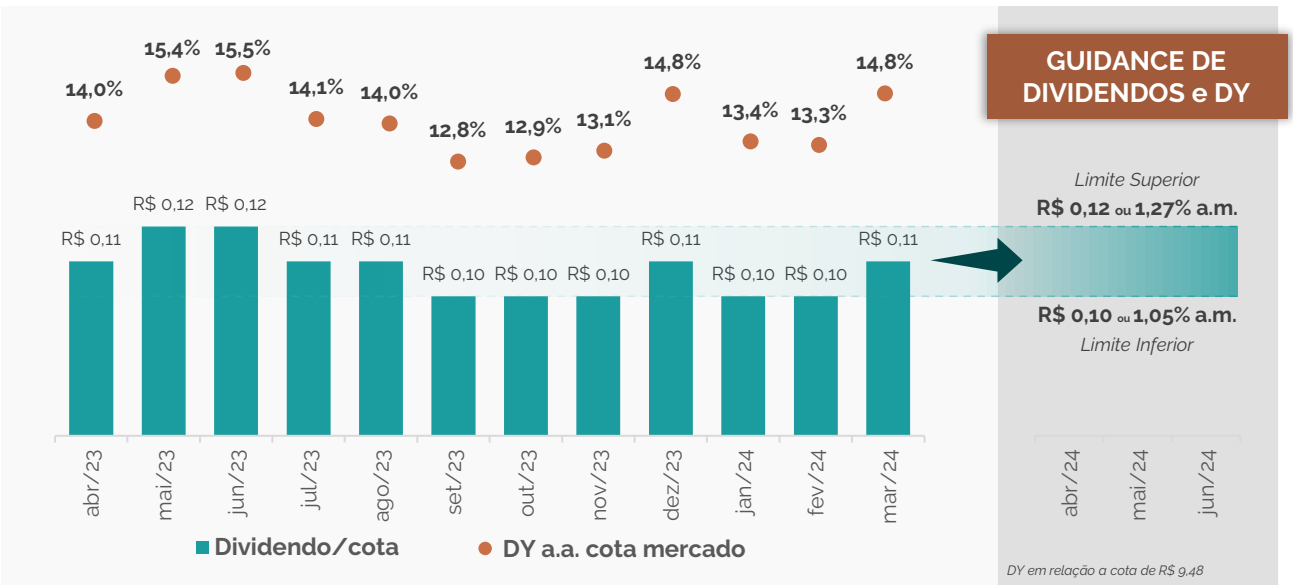
A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs e a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que a gestão ativa tem gerado **resultado adicional aos cotistas, fruto da capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e expertise de estruturação da Manatí**. Inclusive, no mês **tivemos resultado extraordinário importante**, que agregou valor aos cotistas do fundo e as **perspectivas de dividendo à frente**. Além dos fluxos e dividendos recebidos dos investimentos, seguimos defendendo o patrimônio líquido do MANA11 através da reciclagem e giro das posições investidas no mercado secundário, com intuito de gerar resultado e manter posição em caixa disponível para realização de novos investimentos.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R$ 0,11 por cota**, o que equivale ao ***dividend yield* de 14,85% a.a.**, com base na cota de fechamento do período. Em comparação às métricas de mercado, tal dividendo equivale a **164,2% CDI equivalente[2]**, ou seja, líquido de imposto de renda na alíquota de 15%, em razão do tratamento tributário do FII.

Dividendo de
R$ 0,11
por cota no mês

Dividend Yield de
14,85%
a.a. em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a
164,2% CDI
Líquido de imposto de renda no mês



Visando a maior **transparência**, **visibilidade** e **previsibilidade** para o investidor, trouxemos o *guidance* de dividendos estimados pela gestão para os próximos meses. Estamos muito confiantes com a execução dos planos estratégicos e entrega de resultado, mesmo com a perspectiva de queda da Selic e índices de inflação. Contudo, **é importante ressaltar que esse *guidance* não deve ser considerado como uma promessa ou garantia de retorno futuro**.

(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.

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 sítio 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.*

ANÁLISE DO DESÁGIO DA COTA NO SECUNDÁRIO

REFLEXOS NO RETORNO DO FUNDO

O preço de fechamento do MANA11 no mercado secundário em março foi de **R$ 9,48** e isso remete a um **deságio de 1,70%** 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	CDI	IPCA
		Cota Patrimonial: **R$ 9,64**	**43% da carteira**	**57% carteira**
	R$ 9,18	*-4,81%*	CDI + 6,68% a.a.	IPCA + 10,15% a.a.
	R$ 9,28	*-3,78%*	CDI + 6,15% a.a.	IPCA + 9,87% a.a.
	R$ 9,38	*-2,74%*	CDI + 5,62% a.a.	IPCA + 9,59% a.a.
Cota de Mercado	**R$ 9,48**	***-1,70%***	**CDI + 5,09% a.a.**	**IPCA + 9,32% a.a.**
	R$ 9,58	*-0,67%*	CDI + 4,56% a.a.	IPCA + 9,04% a.a.
	R$ 9,68	*0,37%*	CDI + 4,03% a.a.	IPCA + 8,76% a.a.
	R$ 9,78	*1,41%*	CDI + 3,50% a.a.	IPCA + 8,48% a.a.

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

COTA DE MERCADO vs DIVIDENDO POR COTA

Dividendo Por Cota

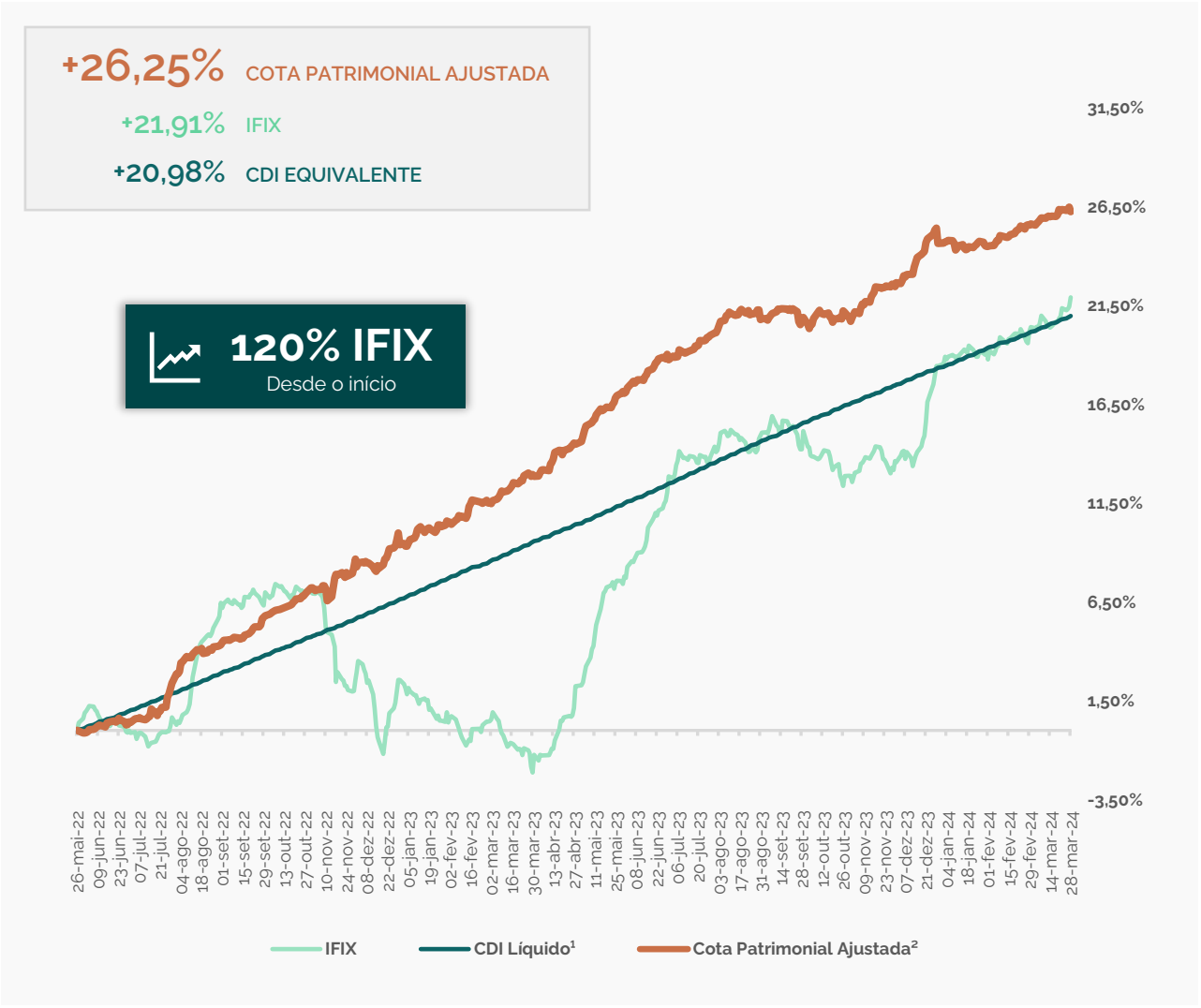
Cota de Mercado	R$ 0,090	R$ 0,095	R$ 0,100	R$ 0,105	R$ 0,110	R$ 0,115	R$ 0,120
R$ 9,28	12,28% a.a.	13,00% a.a.	13,73% a.a.	14,46% a.a.	15,19% a.a.	15,93% a.a.	16,67% a.a.
R$ 9,33	12,21% a.a.	12,93% a.a.	13,65% a.a.	14,37% a.a.	15,10% a.a.	15,84% a.a.	16,57% a.a.
R$ 9,38	12,14% a.a.	12,85% a.a.	13,57% a.a.	14,29% a.a.	15,02% a.a.	15,75% a.a.	16,48% a.a.
R$ 9,43	12,07% a.a.	12,78% a.a.	13,49% a.a.	14,21% a.a.	14,93% a.a.	15,66% a.a.	16,39% a.a.
R$ 9,48	12,01% a.a.	12,71% a.a.	13,42% a.a.	14,13% a.a.	**14,85% a.a.**	15,57% a.a.	16,29% a.a.
R$ 9,53	11,94% a.a.	12,64% a.a.	13,34% a.a.	14,05% a.a.	14,77% a.a.	15,48% a.a.	16,20% a.a.
R$ 9,58	11,87% a.a.	12,57% a.a.	13,27% a.a.	13,97% a.a.	14,68% a.a.	15,40% a.a.	16,11% a.a.
R$ 9,63	11,81% a.a.	12,50% a.a.	13,20% a.a.	13,90% a.a.	14,60% a.a.	15,31% a.a.	16,02% a.a.
R$ 9,68	11,75% a.a.	12,43% a.a.	13,13% a.a.	13,82% a.a.	14,52% a.a.	15,23% a.a.	15,93% a.a.

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

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 sítio 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.

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 **+26,25%,** ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+18,70%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX, apresentou uma valorização mais comedida, de 21,91%**, ainda sofrendo com a volatilidade recente, e a renda fixa e rendimentos livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de +**20,98%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **119,84% do IFIX** e de **125,15% do CDI Equivalente, superando ambos os benchmarks de forma consistente**.



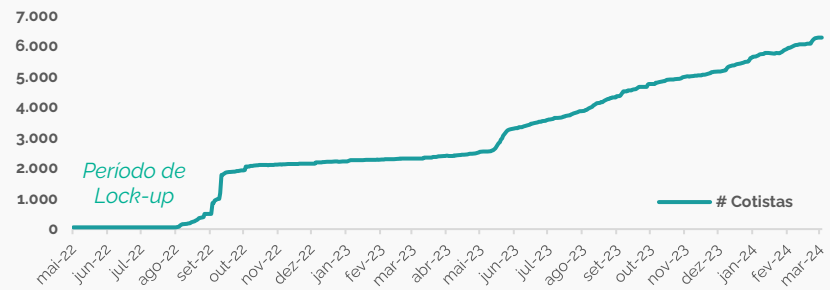
(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

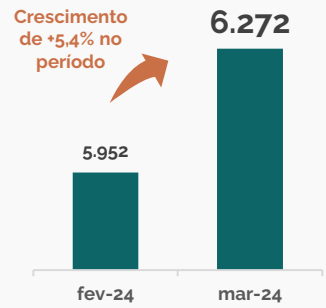
Disclaimer: o conteúdo aqui veiculado possui caráter exclusivamente informativo, reproduz a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Manatí e/ou está baseado em dados publicamente disponíveis. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de 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 sítio 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.

MERCADO SECUNDÁRIO

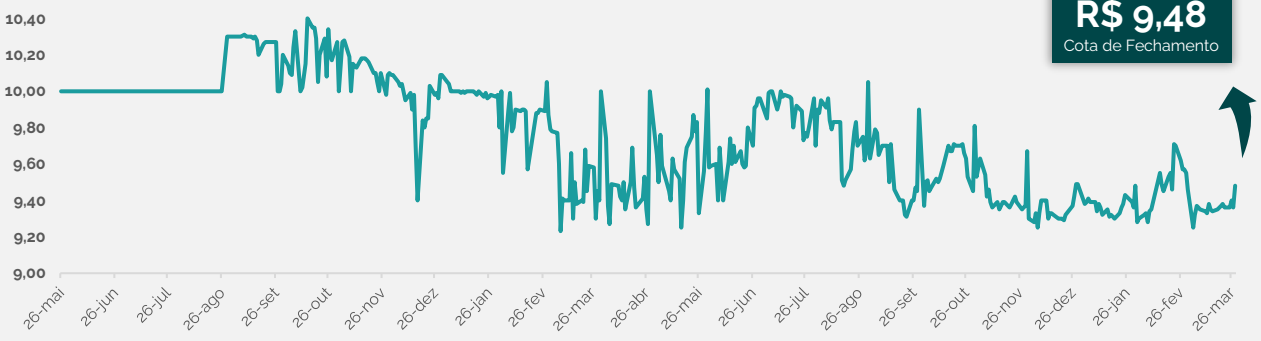
No fechamento de março, a cota de mercado encerrou em **R$ 9,48**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R$ 9,46 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R$ 472 mil por dia,** e **4,72% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **6.272 cotistas**, o que representa um **aumento de 5,4% 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

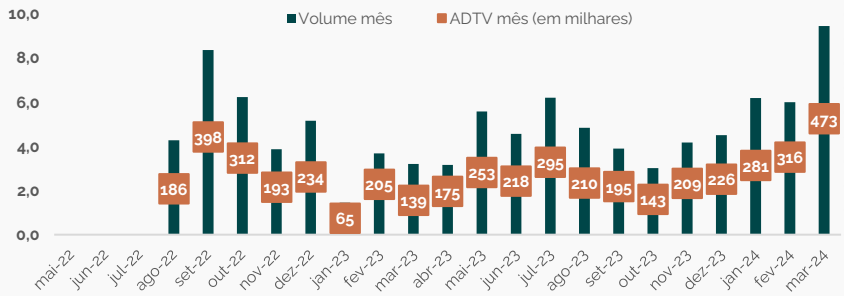




COTA DE MERCADO (R$)



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



Negociação média de

R$ 472mil

Por dia no mês de março

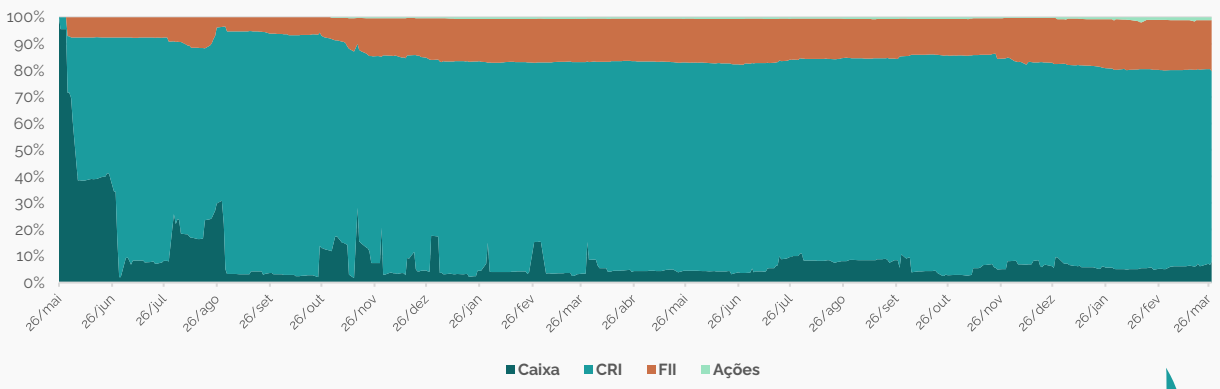
Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

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 sítio 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.*

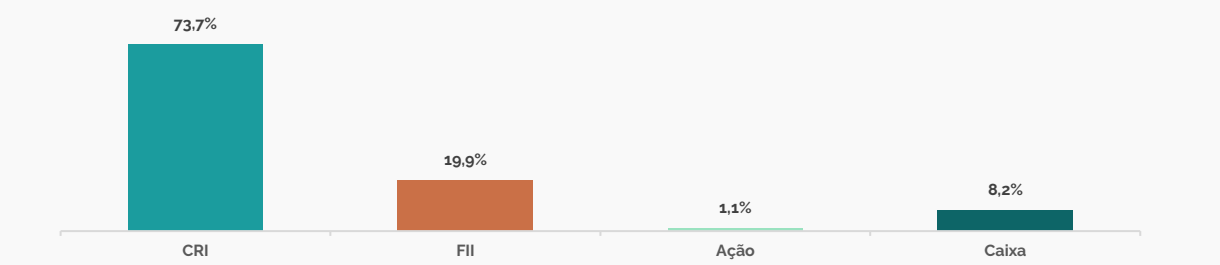
ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de março com **93,6% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Desde o início do fundo, a combinação de alocações **estratégicas**, **oportunísticas** e táticas rendeu **retornos extraordinários** para o fundo e para os investidores. Conforme verificado no capítulo tocante a performance, a **alocação balanceada** entre ativos estratégicos e táticos permitiu a **geração de resultado excedente importante** em relação aos índices comparáveis. Mesmo com a volatilidade de mercado e abertura das taxas de juros, o time de gestão promoveu e segue colhendo os **ganhos de capital plantados ao longo do ano** com base no **giro da carteira e reciclagem de ativos** na busca de resultados extraordinários para composição do dividendo, materializando o mandato ativo da política de investimentos do fundo. Em relação a outros ativos como FIDC, FIP, SPE e demais ativos elencados na Política de Investimento, seguimos atentos a oportunidades pontuais, acreditando no potencial de criação de valor para os cotistas, sempre atentos a previsibilidade na distribuição de dividendos em base mensal.

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



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



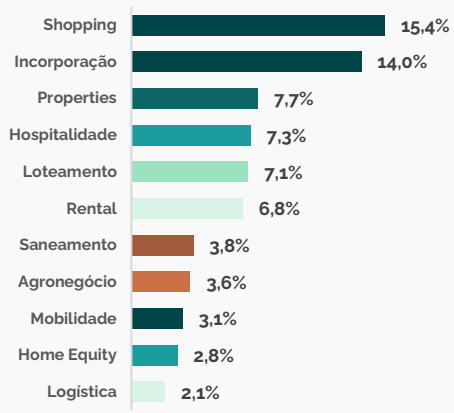
Fonte: Manatí.

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 sítio 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.*

CARTEIRA DE CRI *73,7% do PL*

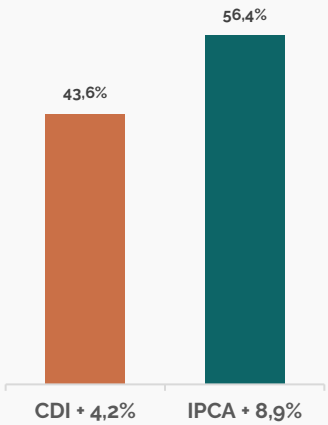
Exposição por Setor

% Portfólio de CRI



Indexador e Taxa Média (a.a.)

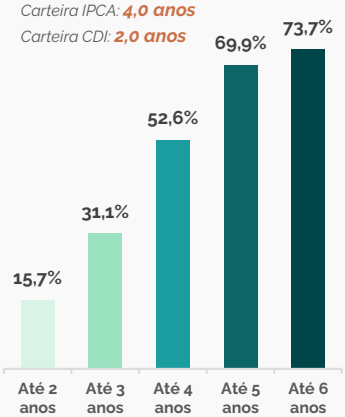
% Portfólio de CRI



Duration Remanescente

% Portfólio de CRI - Cumulativo

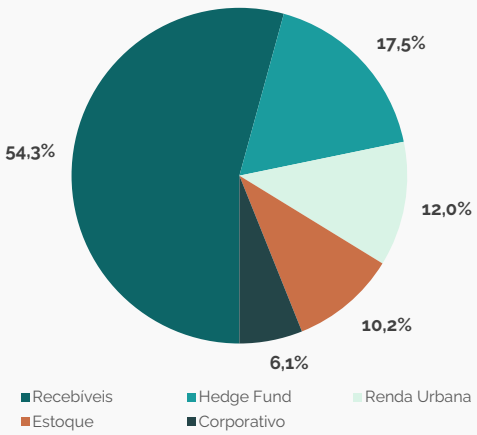
Duration
Carteira IPCA: ***4,0 anos***
Carteira CDI: ***2,0 anos***



CARTEIRA DE FII *19,9% do PL*

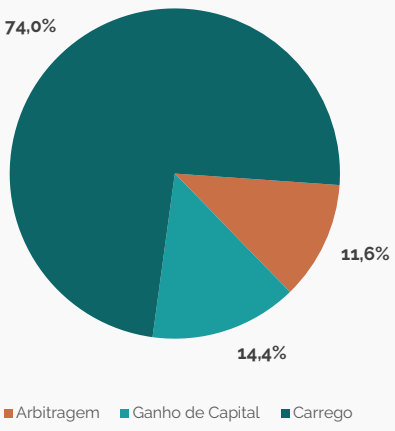
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Risco

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.

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 sítio 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.*

CARTEIRA DE ATIVOS

Segue abaixo a lista de investimentos presentes na carteira do fundo, com base no fechamento de março de 2024:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	LTV(*)
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Carrego	18.567.991	9,0%	IPCA	8,05%	57%
CRI	CRI Lajes São Paulo	22H1630624	Properties	Carrego	15.903.161	7,7%	IPCA	7,70%	35%
CRI	CRI Amarante	22C1013173	Hospitalidade	Carrego	14.997.787	7,3%	CDI	4,00%	22%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	14.282.696	6,9%	CDI	4,75%	71%
CRI	CRI Lafaete	23L1737583	Rental	Carrego	13.969.511	6,8%	CDI	4,30%	77%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	Tático	13.242.969	6,4%	IPCA	9,35%	56%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.811.206	3,8%	IPCA	8,85%	77%
CRI	CRI Cotribá	22K1360944	Agronegócio	Tático	7.417.525	3,6%	CDI	5,00%	*n.a.*
CRI	CRI Comporte	23I1270600	Mobilidade	Carrego	6.488.620	3,1%	CDI	3,85%	56%
CRI	CRI Rôgga	23D0003603	Incorporação	Carrego	6.436.438	3,1%	CDI	3,30%	*n.a.*
CRI	CRI FGR	23L1279637	Loteamento	Carrego	5.931.150	2,9%	IPCA	9,50%	40%
CRI	CRI Galleria Bank	22E0640809	Home Equity	Carrego	5.793.874	2,8%	IPCA	9,75%	80%
CRI	CRI MRV	22E1095384	Incorporação	Tático	5.393.756	2,6%	IPCA	8,92%	60%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Carrego	4.739.750	2,3%	IPCA	9,50%	71%
CRI	CRI Emergent Cold	22F0930128	Logística	Carrego	4.261.198	2,1%	IPCA	9,30%	72%
CRI	CRI Vic Engenharia Sub	22F1162246	Loteamento	Carrego	4.005.604	1,9%	IPCA	12,00%	71%
CRI	CRI Econ	23K2260145	Incorporação	Tático	2.502.199	1,2%	CDI	3,00%	75%
CRI	CRI HM Engenharia	24C1796102	Incorporação	Carrego	251.607	0,1%	CDI	5,00%	57%
SUBTOTAL CRI					**151.997.041**	**73,7%**			

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL
FII	Mauá Hedge Fund FII	MCHF11	Hedge Fund	Arbitragem	4.279.754	2,1%
FII	FII Unidades Autônomas	CF 50399189	Estoque	Carrego	4.181.239	2,0%
FII	Valora Rendimentos FII	VGIR11	Recebíveis	Carrego	4.223.916	2,0%
FII	Guardian Logística FII	GARE11	Renda Urbana	Ganho de Capital	3.907.309	1,9%
FII	Valora Hedge Fund FII	VGHF11	Hedge Fund	Carrego	2.917.698	1,4%
Outros					21.627.156	10,5%
SUBTOTAL FII					**41.137.072**	**19,9%**

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL
Ação	Allos	ALOS3	Shopping Center	724.776	0,4%
Ação	MRV	MRVE3	Incorporação	994.004	0,5%
Ação	Tenda	TEND3	Incorporação	395.164	0,2%
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping Center	168.894	0,1%
SUBTOTAL AÇÕES				**2.282.838**	**1,1%**

CAIXA	-	-	**16.891.371**	**8,2%**	
PROVISÕES	-	-	**-6.025.850**	**-2,9%**	
Patrimônio Líquido			**206.282.472**	**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. (1) Loan-to-Value considera imóveis em Alienação Fiduciária e Carteira de Recebíveis também cedidos fiduciariamente. (2) Remuneração do papel considera também pagamento de waiver fee.

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 sítio 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 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.

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 sítio 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 DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI CASA SHOPPING

CasaShopping está entre os maiores empreendimento 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.

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 sítio 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 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 HM ENGENHARIA

CRI de término de obras de empreendimento residencial, incorporado e construído pela HM Engenharia, o braço de incorporação imobiliária econômica do Grupo Mover. 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 da HM Engenharia (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Obras, além de índices de liquidez a serem cumpridos ao longo da evolução de obras.

Fonte: Manatí.

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 sítio 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.*

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 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 sítio 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.*

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 escolhe por quaisquer objetivos de investimentos não constituem 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.

MANATÍ

Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade

MANATICM.COM