



MANATÍ HEDGE FUND FII

---

**MANA11**

RELATÓRIO MENSAL

**JULHO | 2025**

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

## RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido	R\$ 346,97 <i>milhões</i>	Valor de Mercado	R\$ 328,82 <i>milhões</i>	Dividendo Julho/25	R\$ 0,11
Cota Patrimonial	R\$ 9,24	Cota de Mercado	R\$ 8,76	Dividend Yield <sup>1</sup> <i>anualizado</i>	16,2% a.a.
Volume Negociado <i>(no mês.)</i>	R\$ 26,2 <i>milhões</i>	Giro Mensal <sup>2</sup>	8,0% <i>das cotas emitidas</i>	Quantidade de Cotistas	28.039

(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.

## HIGHLIGHTS DO MÊS



Dividendos de **R\$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 16,2% a.a. (isento de imposto de renda)** sobre a cota de fechamento do mês e **115,91% CDI Equivalente**



**Geração de retorno** excedente aos benchmarks de forma **consistente**, com retorno do **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **176,8% do IFIX** desde o início do Fundo



**Concretização do Guidance do 2T** e **manutenção da banda de distribuição entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12/cota** para o **3T 2025**, equivalente a **1,1% e 1,4% a.m.**, um dos maiores entre os FIIs da categoria



**Mais um crescimento mensal**, atingindo a marca superior a **28 mil cotistas**, número recorde desde o início das operações, e aumentando cada vez mais a já **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 de julho foi marcado pela imposição do "tarifaço" ao Brasil pelo governo dos EUA e o acirramento das tensões entre os países.

No mercado externo, evidenciamos evoluções das agendas recentes já em curso. **Acordos comerciais com grandes parceiros foram fechados**; o mercado acionário americano continuou apresentando grande ímpeto com novas máximas históricas; a **inflação continua persistente**, provavelmente demonstrando os primeiros sinais mais claros das tarifas globais, são algumas das notícias que se desenrolaram ao longo do mês.

O ponto de destaque foi a revisão dos dados de geração de emprego ocorrido no começo de agosto, que podem **sensibilizar o FED em relação ao início do ciclo de afrouxamento monetário ao longo das próximas reuniões**.

Apesar de ter mantida inalterada a taxa básica de juros na reunião de julho, um **possível arrefecimento mais abrupto da atividade econômica pode ter peso maior na decisão da autarquia monetária**, mesmo com uma inflação ainda resiliente, fruto de um provável caráter temporário advindo da nova política comercial imprimida pelos EUA.

Por aqui, sob um contexto econômico questionável, os **EUA lançaram ao Brasil a maior alíquota dentre todas as negociações comerciais** impostas até o momento, de 50% sobre todas as exportações direcionadas para o mercado americano.

Após grande apreensão e nenhuma capacidade de negociação, além de desorganização completa em

termos de interlocução do governo brasileiro junto aos americanos, diversos itens foram excluídos no apagar das luzes, desidratando de forma razoável a lista inicial proposta.

Mesmo assim, o impacto microeconômico direcionado a indústrias não poupadas do tarifaço será relevante e exigirá alguma ginástica do governo, uma vez que **essa pedra no meio do caminho definitivamente não ajuda o governo quanto ao arrefecimento da atividade econômica já em curso**.

Pelo teor da aplicação das tarifas e percepção de recuperação da popularidade, já bastante acanhada, baseado no discurso de soberania nacional, **é factível afirmar que essa fonte de embate institucional ainda deve criar percalços à economia local**, além de volatilidade aos preços de ativos locais. Nesse cenário de se "jogar para a torcida" em detrimento da moderação e reafirmação dos laços diplomáticos, quem perde é o povo brasileiro.

No mais, a **atividade econômica segue desacelerando**, mesmo com o impulso fiscal promovido pelo governo. As **expectativas de inflação seguem desancoradas, mas com dinâmica mais positiva no curto prazo**, o que tem levado a uma revisão importante pelos agentes de mercado.

Com a intensificação do arrefecimento já em curso e eventual melhora adicional nas leituras prospectivas, **é possível que haja uma janela de oportunidade para início do ciclo de corte da taxa básica de juros por parte do Banco Central para a última reunião do ano**. Visando mitigar tal especulação, sobretudo por conta das expectativas de longo prazo, a **autarquia segue com discurso conservador, antecipando uma Selic mais alta por mais tempo**, o que é reconfortante.

Nesse ambiente de maior volatilidade macroeconômica local e ruídos externos, **os ativos de risco locais encerram em território negativo**. O Ibovespa fechou o mês com queda de 4,1%, conversando diretamente com o Real, que se desvalorizou 3,1% em relação ao Dólar.



Os juros futuros, tanto real quanto nominal, também encerraram o mês com abertura sensível, vide a rentabilidade negativa dos índices IMA-B5+ (títulos públicos indexados à inflação com prazo superior a 5 anos) e IRF-M 1+ (índice de títulos públicos prefixados com prazo superior a 1 ano) de -1,52% e -0,25%, respectivamente. Nessa mesma janela, o custo de oportunidade representado pelo CDI acumulou 1,28%, superando todos os ativos de risco.

Seguindo a correlação histórica tradicional, o IFIX também encerrou o mês com retorno consideravelmente negativo, acompanhando a abertura das curvas de juros e consequente aumento do risco macro.

Nesse ambiente, a **leitura mensal foi de -1,36%**, o que remete a uma queda ainda mais relevante dos preços das cotas de mercado, se excluído o efeito do dividendo distribuído mensalmente. Analisando a abertura dessa rentabilidade, praticamente todos os segmentos tiveram rentabilidade negativa, com destaque negativo para os FIIs CRI High Yield, e os fundos de tijolo (Shopping, Logístico e Corporativo).

A respeito da gestão do MANA11, a visão dos últimos meses se mantém. 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.**

No caso do rendimento recorrente, quando colocamos na conta o atual nível da Selic, a perspectiva de manutenção por período prolongado, e a 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.**

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.

Todos os projetos seguem dentro do esperado, inclusive com surpresas positivas, como foi o caso do **lançamento do Allure, o qual registrou 100% de vendas na ocasião.** Este fato corrobora a robustez da tese de investimento elaborada pela Manatí, materializando a assertividade da gestão na busca por oportunidades de investimento fora dos eixos tradicionais do mercado.

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

Com relação aos dividendos, no mês de julho mantivemos a **distribuição de dividendos em R\$ 0,11 por cota**, o que representa um **dividend yield anualizado de 16,2% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de julho ou **116% CDI líquido** de imposto de renda.



Com esse dividendo, **seguimos o planejamento apresentado para o 3º trimestre de 2025, com Guidance de Distribuição entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota.**

Mesmo com a variabilidade inerente às projeções de curto prazo da inflação, **seguimos confiantes com os resultados do fundo**, em função das **alocações recentes realizadas em desenvolvimento, além da relevância das operações pós-fixadas** e ganhos extraordinários implementados pela gestão ativa, promovidos desde o início do fundo.

Para fins de comparação, essa **distribuição potencial equivale ao dividend yield de 1,1% e 1,4% a.m.**, isento de imposto de renda, considerando a cota de fechamento do MANA11 no mês.

Além da confiança supracitada, fazemos questão de frisar também a **obsessão da Manatí quanto a consistência na distribuição dos dividendos mensais**. Como um pilar cultural perseguido dia após dia na gestão de nossos fundos, **acreditamos que esse direcionamento transparente e crível tende a trazer uma melhor precificação no mercado secundário** e, conseqüentemente, uma melhor experiência aos nossos investidores.

Nessa linha, **continuaremos trabalhando incessantemente na entrega de resultados interessantes e no alinhamento de expectativa junto aos nossos cotistas.**

Além do quesito dividendo distribuído, voltamos a reiterar o desconto excessivo que o MANA11 vem negociando em relação a cota patrimonial no mercado secundário. Nesse último mês, **além do pagamento de dividendos interessantes - um dos maiores do mercado dentre os fundos de mesma categoria, o MANA11 continua com deságio significativo**, acompanhado de liquidez diária robusta, o que não condiz com a natureza das operações em carteira, majoritariamente compostas por CRIs.

Nesse sentido, **enfatizamos que o atual patamar de mercado não reflete de forma fidedigna o real valor do fundo**, visualizando o atual patamar da taxa de juros, das expectativas de inflação, além dos

resultados extraordinários realizados e da saúde das operações investidas.

Dessa forma, **para os potenciais investidores** que avaliam oportunidades no mercado secundário, **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.

Seguindo o posicionamento dos últimos meses, a **atuação mais cautelosa permanece**, em virtude do cenário macroeconômico ainda bastante desafiador e baixa visibilidade no curto prazo. 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, principalmente no quesito assimetria de retorno.

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, e **sem menosprezar eventuais descolamentos adicionais da inflação projetada vis a vis a meta perseguida pelo Banco Central. 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 continua suportando 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 +40,5% 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 +22,9%**, ao passo que o CDI **equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +37,7%**. **Essa performance em relação ao IFIX continua em patamar de elevada diferenciação, com a cota patrimonial ajustada rendendo 177% 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 julho 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 agosto. Essa distribuição representa um **dividend yield** anualizado de **16,2% a.a.** se considerada a cota de fechamento de julho. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs, Caixa e Ações. Ao longo do mês, com o retorno da volatilidade, **mantivemos as posições equilibradas, conforme posicionamentos direcionais definidos nos últimos meses, as quais acumularam resultados extraordinários e mantém uma posição defensiva para a carteira.** Dessa forma, tem sido possível demonstrar na prática a **atuação completa nas diversas estratégias de investimento**, além de **agilidade e 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\$	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	POR COTA
<b>RECEITAS</b>	<b>4.119.132</b>	<b>4.494.912</b>	<b>3.732.946</b>	<b>5.862.457</b>	<b>4.920.613</b>	<b>4.442.950</b>	<b>4.199.772</b>	<b>0,112</b>
<b>Receitas das operações de CRI</b>	<b>3.394.267</b>	<b>3.763.935</b>	<b>3.140.289</b>	<b>5.217.288</b>	<b>4.100.134</b>	<b>3.820.538</b>	<b>3.545.132</b>	<b>0,094</b>
Juros Remuneratórios	2.683.151	3.001.542	2.692.484	3.108.473	3.200.049	3.152.379	3.146.132	0,084
Correção Monetária	573.962	703.656	389.067	2.063.797	900.085	668.159	398.162	0,011
Ganhos extraordinários	137.154	58.737	58.737	45.018	-	-	-	-
<b>Receitas advindas de FIIs</b>	<b>504.814</b>	<b>546.744</b>	<b>541.479</b>	<b>546.001</b>	<b>543.740</b>	<b>553.220</b>	<b>567.210</b>	<b>0,015</b>
Dividendos	504.814	546.744	541.479	546.001	543.740	553.220	567.210	0,015
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas do livro de Ações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.348</b>	<b>216.054</b>	<b>12.976</b>	<b>15.821</b>	<b>0,000</b>
<b>Remuneração do Caixa</b>	<b>220.052</b>	<b>184.232</b>	<b>51.179</b>	<b>56.820</b>	<b>60.685</b>	<b>56.217</b>	<b>71.609</b>	<b>0,002</b>
<b>DESPESAS</b>	<b>(283.226)</b>	<b>(274.582)</b>	<b>(277.766)</b>	<b>(306.930)</b>	<b>(301.678)</b>	<b>(286.069)</b>	<b>(324.573)</b>	<b>(0,009)</b>
Taxa de Administração <sup>(1)</sup>	(257.242)	(231.518)	(225.365)	(253.846)	(274.593)	(258.374)	(296.878)	(0,008)
Despesas Operacionais	(25.984)	(43.064)	(52.401)	(53.085)	(27.085)	(27.695)	(27.695)	(0,001)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>3.835.907</b>	<b>4.220.330</b>	<b>3.455.180</b>	<b>5.555.527</b>	<b>4.618.935</b>	<b>4.156.882</b>	<b>3.875.198</b>	<b>0,103</b>
Resultado por Cota	0,10	0,11	0,09	0,15	0,12	0,11	0,10	

### DISTRIBUIÇÃO DIVIDENDOS

#### MANA11

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

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

## DIVIDENDO e DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs, a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez e os dividendos provenientes das ações. 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 16,2% a.a.**, com base na cota de fechamento do período. **Esse dividendo se encontra dentro do Guidance apresentado para o trimestre, assim como das expectativas apresentadas ao mercado previamente**, 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

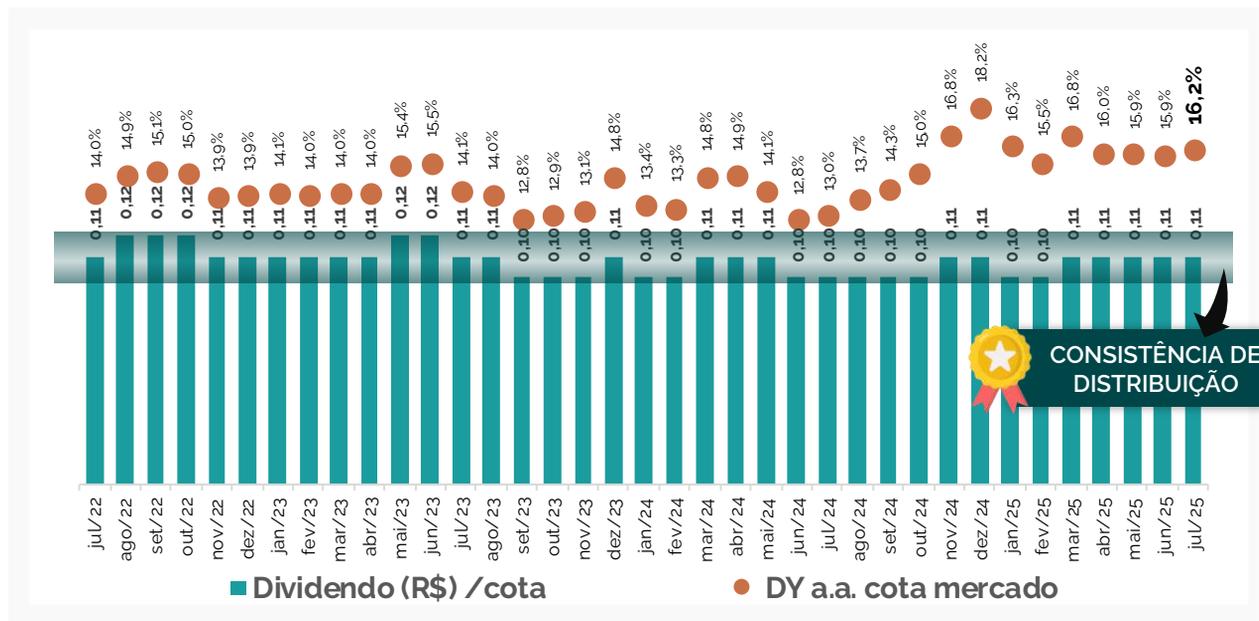
**R\$ 0,11**

por cota  
no mês

Dividend Yield de

**16,2%**

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 1,26%**, 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

## 116% CDI

Líquido de imposto de  
renda no mês

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

Retorno equivalente a

## IPCA+10,5%

a.a. no mês

Considerando a estimativa de IPCA de 5,20% para o ano de 2025 conforme o Boletim Focus

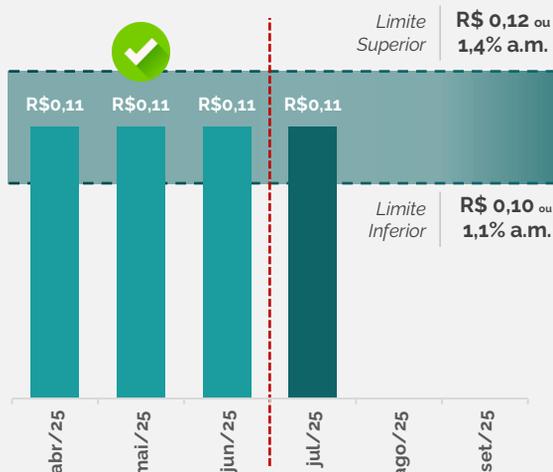
### GUIDANCE DE DIVIDENDOS

#### CONCRETIZAÇÃO 2T2025 e PROJEÇÃO 3T2025

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.

**Concluído o 2º trimestre, ficamos muito satisfeitos com a concretização de mais um período em linha com as projeções idealizadas pela equipe de gestão. Ao longo deste último trimestre, mantivemos as distribuições em R\$ 0,11/cota, no centro da banda de distribuição de dividendos percebida nos modelos de gestão.**

Seguindo as melhores práticas do mercado, **para o 3T2025, entendemos pertinente a manutenção do Guidance de Dividendos entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota.** Ademais, com base na cota atual de negociação e deságio frente ao valor patrimonial, **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 julho foi de **R\$ 8,76**, e isso remete a um **deságio de 5,2%** sobre o valor patrimonial. Considerando esse deságio em relação a carteira de ativos<sup>(1)</sup>, seria o equivalente a adquiri-la com o retorno abaixo:

	Deságio sobre Cota Patrimonial: R\$ 9,24	CDI	IPCA
		41% da Carteira	59% da Carteira
R\$8,46	-8,48%	CDI + 8,91% a.a.	IPCA + 12,06% a.a.
R\$8,56	-7,40%	CDI + 8,37% a.a.	IPCA + 11,72% a.a.
R\$8,66	-6,31%	CDI + 7,83% a.a.	IPCA + 11,38% a.a.
<i>Cota de Mercado</i> R\$8,76	<b>-5,23%</b>	<b>CDI + 7,29% a.a.</b>	<b>IPCA + 11,05% a.a.</b>
R\$8,86	-4,15%	CDI + 6,75% a.a.	IPCA + 10,71% a.a.
R\$8,96	-3,07%	CDI + 6,21% a.a.	IPCA + 10,38% a.a.
R\$9,06	-1,99%	CDI + 5,66% a.a.	IPCA + 10,04% a.a.

Com este deságio, e considerando o guidance de distribuição de dividendos para o 3T2025 de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota, temos a tabela de sensibilidade abaixo, **com potencial de 14,6% a 17,7% 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

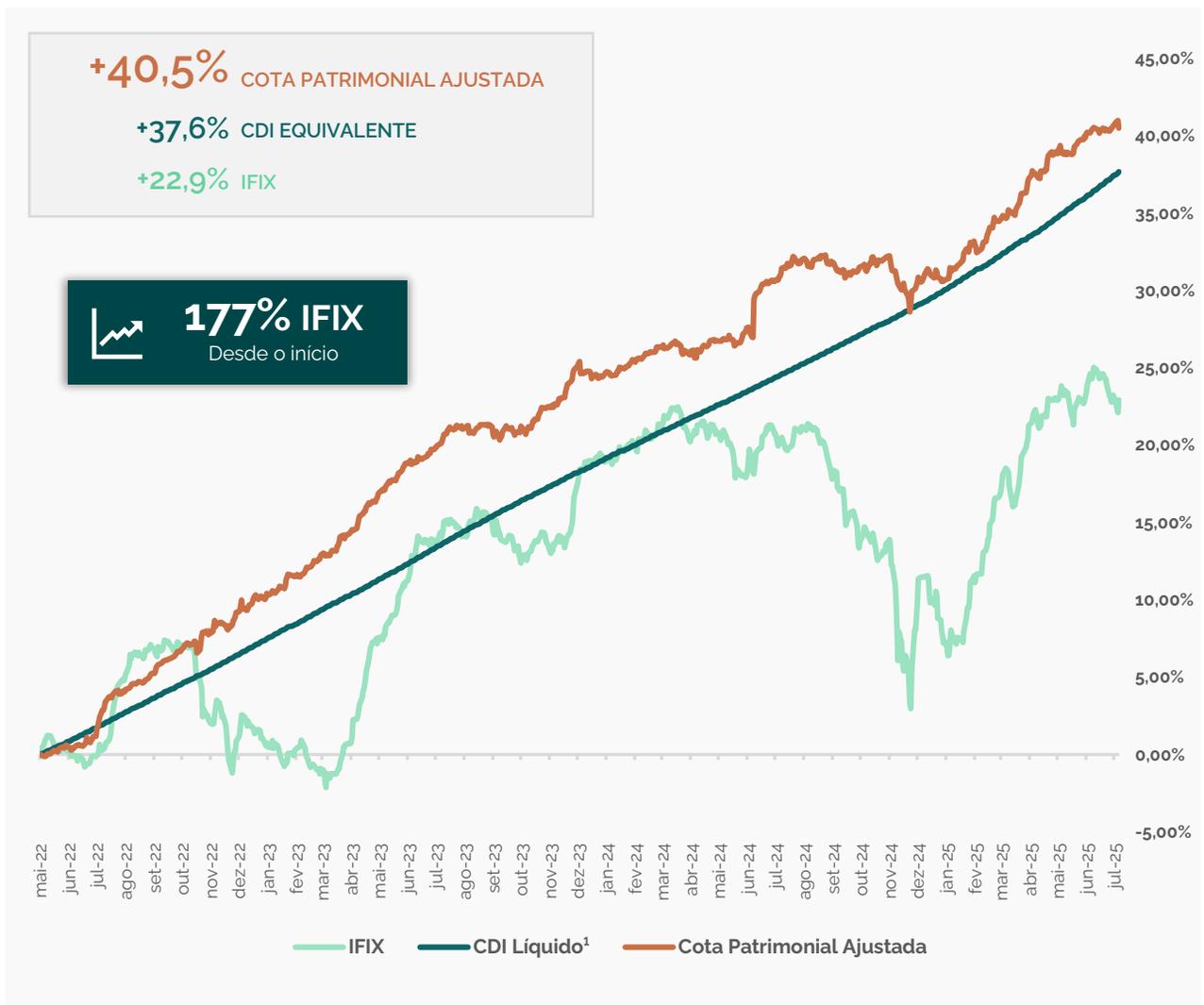
*Dividendo Por Cota*

Cota de Mercado	R\$ 0,100	R\$ 0,105	R\$ 0,110	R\$ 0,115	R\$ 0,120
	R\$ 8,56	15,0% a.a.	15,8% a.a.	16,6% a.a.	17,4% a.a.
R\$ 8,61	14,9% a.a.	15,7% a.a.	16,5% a.a.	17,3% a.a.	18,1% a.a.
R\$ 8,66	14,8% a.a.	15,6% a.a.	16,4% a.a.	17,2% a.a.	18,0% a.a.
R\$ 8,71	14,7% a.a.	15,5% a.a.	16,3% a.a.	17,0% a.a.	17,8% a.a.
R\$ 8,76	14,6% a.a.	15,4% a.a.	<b>16,2% a.a.</b>	16,9% a.a.	17,7% a.a.
R\$ 8,81	14,5% a.a.	15,3% a.a.	16,1% a.a.	16,8% a.a.	17,6% a.a.
R\$ 8,86	14,4% a.a.	15,2% a.a.	16,0% a.a.	16,7% a.a.	17,5% a.a.
R\$ 8,91	14,3% a.a.	15,1% a.a.	15,9% a.a.	16,6% a.a.	17,4% a.a.
R\$ 8,96	14,2% a.a.	15,0% a.a.	15,8% a.a.	16,5% a.a.	17,3% a.a.

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

## RENTABILIDADE DO FUNDO

Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+40,5%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+28,4%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, apresentou uma valorização mais comedida, de **22,9%**, e a renda fixa livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+37,7%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **176,8% do IFIX** e de **107,5% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.

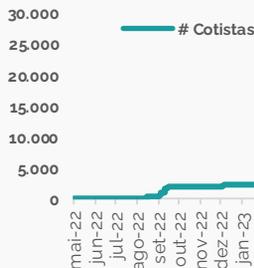


(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

## MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de julho, a cota de mercado encerrou em **R\$ 8,76**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 26,2 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 1,1 milhão por dia**, e **8,0% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **28.039 cotistas**, o que representa mais um **aumento de 2,9% da base de investidores no mês**, referente ao fechamento do mês anterior, o que nos deixa muito contentes, principalmente quando analisamos uma janela tão desafiadora como esses últimos tempos em termos de volatilidade macro. 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



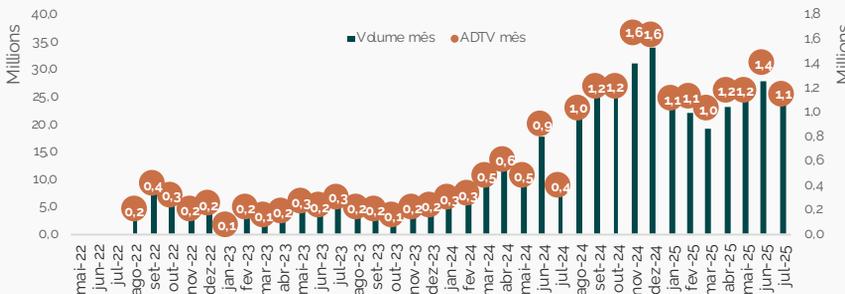
Mesmo com mercado desafiador e grande volatilidade macroeconômica, MANA11 vem aumentando sua base de investidores em todos os meses



### COTA DE MERCADO (R\$)



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



Negociação média de

**R\$ 1,1mi**

Por dia no mês de julho

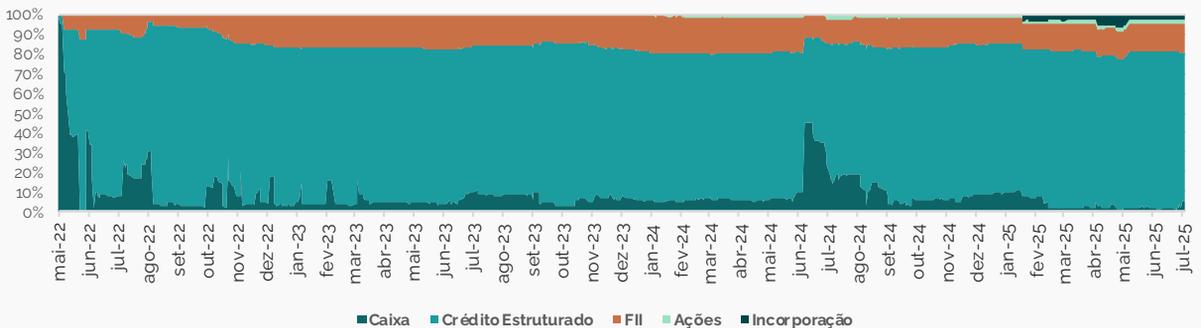
Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

## ALOCÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de julho com **97,7% 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, continuamos aumentando gradualmente a **carteira 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**. Importante mencionar que, 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.

## DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

### INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

9,6% do PL

Conforme apresentado em nossos últimos relatórios, **em fevereiro inauguramos a tese de desenvolvimento residencial** no MANA11, com foco na incorporação de 4 projetos residenciais - *Physis Place*, *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus*, de **alto padrão localizados em Florianópolis/SC**, por meio do FII Turmalina. No último mês, fizemos também o primeiro aporte em um **projeto localizado em Jundiá**, no estado de São Paulo e que será apresentado em detalhes no próximo mês.

Entendendo a matriz de risco envolvida em um projeto de incorporação residencial, estruturamos cada um dos investimentos com base na **estrutura de equity preferencialista**, no qual **o fundo é remunerado prioritariamente ao empreendedor, ou seja, o incorporador parceiro só obtém lucro no projeto após o recebimento integral do investimento realizado, acrescido da rentabilidade preestabelecida de 21,0% a.a.**, por parte do MANA11. Dessa forma, acreditamos **capturar da melhor forma a relação risco-retorno**, com uma **cobertura de resultados expressiva** para concretização do resultado estipulado nos projetos.

Adicionalmente, para fins de contextualização da praça de Florianópolis/SC, abaixo seguem 3 grandes pilares relacionados ao crescimento e robustez do mercado imobiliário por lá. Inclusive, além do percentual de vendas bastante saudável do *Physis Place* para o período desde seu lançamento formal, o **mês de maio marcou o lançamento do Allure, com venda de 100% das unidades de forma imediata**, constatando o sucesso do projeto e assertividade da gestão na escolha do parceiro incorporador.

#### A praça de Florianópolis/SC:

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



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

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



#### Capital mais segura do Brasil

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



#### Cidade mais competitiva do Brasil

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

#### PHYSIS PLACE



#### PUERTO MADERO



#### ALLURE



#### NATUS



**Lançamento com 100% de vendas em maio/2025**

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

## DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

### LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS INVESTIDOS EM FLORIANÓPOLIS/SC

9,6% 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.



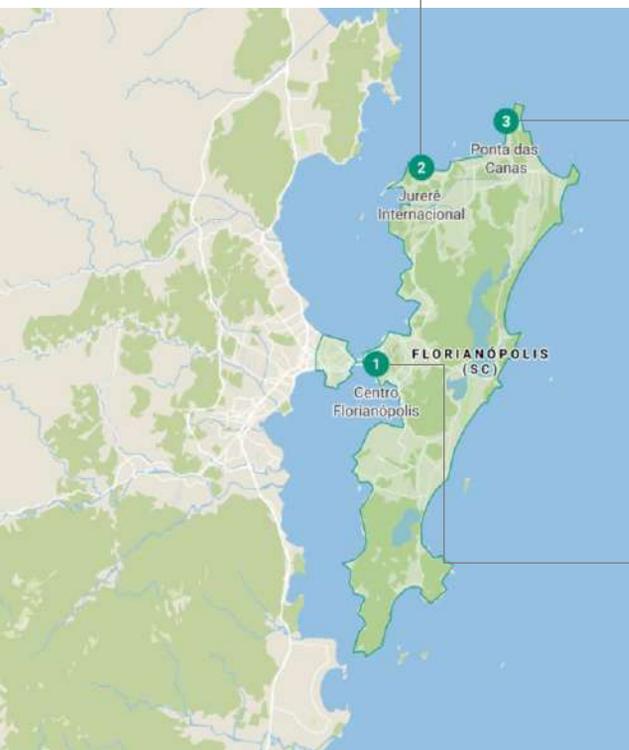
**PUERTO MADERO**

- **Localização:** Av. dos Búzios
- **Unidades:** 55 unidades
- **Tipologias** 95 a 250 m<sup>2</sup>
- **VGV Estimado:** R\$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 59,7mm
- **Lançamento:** Jul/25
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** **4,16x**
- **Status:** Projeto Aprovado



**ALLURE**

- **Localização:** Rod. Mauricio Sirotsky
- **Unidades:** 85 unidades
- **Tipologias** 31 a 110 m<sup>2</sup>
- **VGV Estimado:** R\$ 62,9mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 27,8mm
- **Lançamento:** Mai/25 | **100% vendido**
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** **4,04x**
- **Status:** Projeto Aprovado




**NATUS**

- **Localização:** Av. Luiz Boiteux Piazza
- **Unidades:** 388 unidades
- **Tipologias** 51 a 131 m<sup>2</sup>
- **VGV Estimado:** R\$ 377,2mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 174,7mm
- **Lançamento:** Out/25
- **Entrega:** Dez/28
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** **3,25x**
- **Status:** Projeto Aprovado



**PHYSIS PLACE**

- **Localização:** R. Pres. Coutinho, 182
- **Unidades:** 43 unidades
- **Tipologias** 116 a 324 m<sup>2</sup>
- **VGV Estimado:** R\$ 152,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 46,1mm
- **Lançamento:** Mai/25 | **40% vendido**
- **Entrega:** Dez/27
- **Índice de Cobertura<sup>1</sup>:** **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.

## DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

### IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

9,6% 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 72,5% do PL**

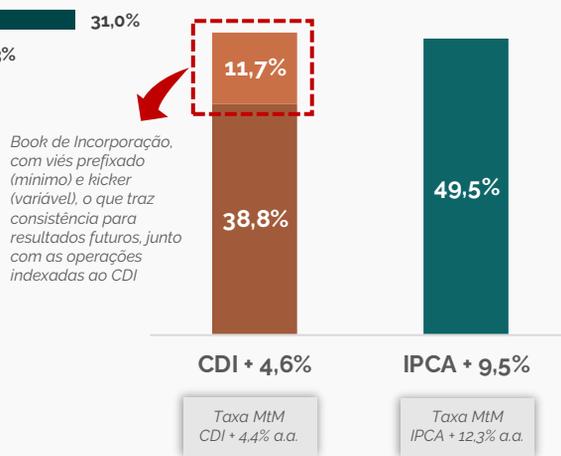
Operações de CRI e LCI Estruturadas

**Exposição por Setor**

% do Patrimônio Líquido


**Indexador e Taxa Média (a.a.)**

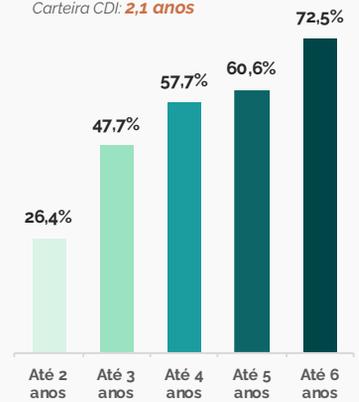
% Portfólio de Estruturados


**Duration Remanescente**

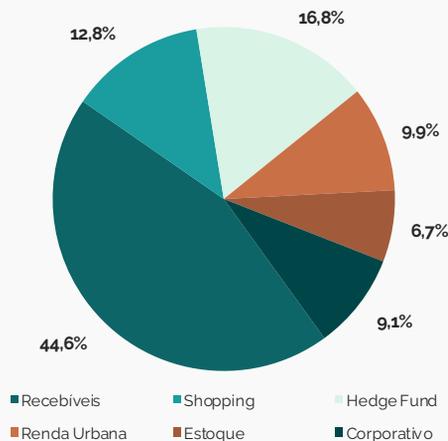
% do Patrimônio Líquido - Cumulativo

Duration

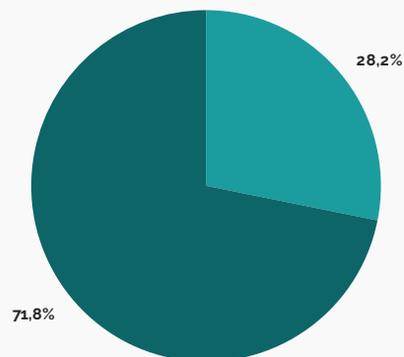
 Carteira IPCA: **3,6 anos**

 Carteira CDI: **2,1 anos**

**CARTEIRA DE FII 14,0% 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 julho de 2025:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MtM <sup>(1)</sup>	LTV <sup>(2)</sup>
CRI	CRI Versi I	24H1933555	Incorporação	16.849.000	4,9%	CDI	4,00%	4,00%	16.849.000	50%
CRI	CRI Vértice e Voz	24K2221808	Incorporação	13.600.318	3,9%	CDI	5,30%	5,30%	13.600.318	18%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	15.805.459	4,6%	IPCA	8,05%	17,23%	15.805.459	35%
CRI	CRI Athena	22H1630624	Properties	15.883.538	4,6%	IPCA	7,70%	9,84%	15.883.538	57%
CRI	CRI Itaquera	24C1526928	Shopping	15.287.917	4,4%	IPCA	8,85%	9,35%	15.287.917	60%
CRI	CRI Lafaete	23L1737583	Locação	14.763.635	4,3%	CDI	4,30%	4,30%	14.763.635	77%
CRI	CRI Cata Incorporadora	24J2128781	Incorporação	12.678.635	3,7%	IPCA	11,10%	18,03%	12.678.635	15%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	12.292.433	3,5%	CDI	4,75%	4,75%	12.292.433	71%
CRI	CRI Casa Shopping	22L1125928	Shopping	11.488.129	3,3%	IPCA	9,35%	12,11%	11.488.129	48%
CRI	CRI Zagros	24G1895078	Financeiro	10.654.686	3,1%	IPCA	8,50%	10,93%	10.654.686	34%
CRI	CRI Amarante	22C013173	Hospitalidade	10.006.823	2,9%	CDI	4,00%	4,00%	10.006.823	22%
CRI	CRI Construtora Dez	24G1883357	Imobiliário	5.304.980	1,5%	IPCA	12,68%	15,22%	5.304.980	60%
CRI	LCI Mozak I	24I02520561	Properties	9.252.523	2,7%	CDI	5,00%	5,00%	9.252.523	50%
CRI	CRI Bella Vitta	25B2856621	Incorporação	13.314.495	3,8%	IPCA	11,85%	11,84%	13.314.495	43%
CRI	CRI MAC	24L2414794	Incorporação	6.464.500	1,9%	IPCA	12,00%	12,23%	6.464.500	40%
CRI	CRI CBA	24L189659	Incorporação	7.649.271	2,2%	CDI	5,00%	5,00%	7.649.271	70%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	7.336.725	2,1%	IPCA	8,85%	9,86%	7.336.725	77%
CRI	CRI Galleria II	24E1318751	Home Equity	6.746.917	1,9%	IPCA	9,50%	11,08%	6.746.917	39%
CRI	CRI Comporte	23I1270600	Mobilidade	6.309.779	1,8%	CDI	3,85%	4,14%	6.309.779	56%
CRI	CRI MRV II	22E1095384	Incorporação	5.459.164	1,6%	IPCA	8,92%	8,92%	5.459.164	n.a.
CRI	CRI Longitude	25C3273266	Incorporação	5.018.369	1,4%	CDI	6,00%	6,00%	5.018.369	40%
CRI	CRI FGR	23L1279637	Incorporação	4.747.722	1,4%	IPCA	9,50%	12,35%	4.747.722	40%
CRI	CRI Cotribá	22I1360944	Cooperativa	4.586.046	1,3%	CDI	5,00%	5,21%	4.586.046	60%
CRI	CRI Martini Meat IPCA	22F0930128	Logístico	4.231.227	1,2%	IPCA	9,30%	10,83%	4.231.227	72%
CRI	CRI Edifica	24K1892305	Incorporação	6.289.083	1,8%	CDI	5,00%	5,00%	6.289.083	50%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	3.122.277	0,9%	IPCA	9,50%	11,49%	3.122.277	56%
CRI	CRI MRV Flex	23L1605236	Incorporação	1.239.989	0,4%	IPCA	10,07%	9,76%	1.239.989	64%
CRI	CRI HM Maxi Campinas	24C1796102	Incorporação	2.093.000	0,6%	CDI	5,00%	5,00%	2.093.000	57%
CRI	CRI Teriva	23C2831601	Loteamento	1.738.370	0,5%	CDI	3,50%	3,49%	1.738.370	54%
CRI	CRI Bemol	24D2944088	Home Equity	1.282.183	0,4%	IPCA	9,00%	10,74%	1.282.183	41%
<b>SUBTOTAL ESTRUTURADOS</b>					<b>251.497.192</b>	<b>72,5%</b>			(taxas a.a.)	(taxas a.a.)
Tipo	Ativo	Foco	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Retorno		
FII	Turmalina	Alta Renda	Residencial	Preferencial	23.627.760	6,8%	Pré	21,0%		
SPE	Vic Jundiá	Baixa Renda	Residencial	Preferencial	9.641.827	2,8%	Pré	22,5%		
<b>SUBTOTAL INCORPORAÇÃO</b>					<b>33.269.588</b>	<b>9,6%</b>			(taxas a.a.)	
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Mauá Real Estate	MCRE11	Recebíveis	Carrego	4.139.987	1,2%				
FII	Guardian Real Estate	GARE11	Renda Urbana	Ganho de Capital	4.049.955	1,2%				
FII	Gazit Malls	GZIT11	Shopping	Ganho de Capital	3.869.076	1,1%				
FII	Valora Hedge Fund	VGHF11	Hedge Fund	Carrego	3.980.738	1,1%				
Outros	23 FIIs				32.446.709	9,4%				
<b>SUBTOTAL FII</b>					<b>48.486.465</b>	<b>14,0%</b>				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL					
Ação	MRV	MRVE3	Incorporação	1.931.965	0,6%					
Ação	Allos	ALOS3	Shopping Center	2.393.113	0,7%					
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping Center	832.370	0,2%					
Ação	Iguatemi	IGT11	Shopping Center	592.878	0,2%					
<b>SUBTOTAL AÇÕES</b>					<b>5.750.326</b>	<b>1,7%</b>				
<b>CAIXA + COMPROMISSADAS</b>					<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>PROVISÕES</b>					<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>Patrimônio Líquido</b>					<b>346.971.428</b>	<b>100,0%</b>				

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

Fonte: Manatí e Daycoval. (1) Loan-to-Value considera 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 collateral*.



### CRI SANEMA

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



### CRI COMPORTE

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



### CRI MRV

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



### CRI GALLERIA BANK

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



### CRI FGR INCORPORAÇÕES

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

Fonte: Manatí.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### CRI 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 LAFEAETE

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



### CRI CONSTRUTORA DEZ

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



### CRI ZAGH11

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

Fonte: Manatí.

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



### CRI VERSI

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



### CRI 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 negociadas no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FII:** fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DISCLAIMER

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

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



*Nosso maior ativo  
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

