



MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

FEVEREIRO | 2026

OBJETIVO DO FUNDO

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido	R\$ 355,85 <i>milhões</i>	Valor de Mercado	R\$ 351,71 <i>milhões</i>	Dividendo Fevereiro/26	R\$ 0,11
Cota Patrimonial	R\$ 9,48	Cota de Mercado	R\$ 9,37	Dividend Yield ¹ <i>anualizado</i>	15,0% a.a.
Volume Negociado <i>(no mês.)</i>	R\$ 26,4 <i>milhões</i>	Giro Mensal ²	7,59% <i>das cotas emitidas</i>	Quantidade de Cotistas	36.565

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

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

MANATICM.COM

✉ ri@manaticm.com

HIGHLIGHTS DO MÊS



Dividendos de **R\$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao **Dividend Yield de 15,0% a.a.** (**isento de imposto de renda**) sobre a cota de fechamento do mês e **139% CDI Equivalente**



Resultado extraordinário gerado por meio de Gestão Ativa, aproveitando volatilidade de mercado e realização de ganho de capital com geração de **R\$ 800 mil (R\$ 0,02 por cota) em 2026**



Novo crescimento da base de investidores, atingindo o recorde de **36.565 investidores (+3,6% no mês)**, com volume médio de negociação de **R\$ 1,5 milhão/dia**



Resultados absolutamente em linha com o Guidance de Dividendos 1T2026, de R\$ 0,10 a R\$ 0,12/cota, equivalente a **1,1% e 1,3% a.m.**, **um dos maiores entre os Hedge Funds**



Rentabilidade acumulada de +52,16% (cota patrimonial ajustada) desde o início, equivalente a **130% do IFIX e 110% do CDI** líquido, reforçando a **geração consistente de alpha** desde o início

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

RETROSPECTIVA MANA11

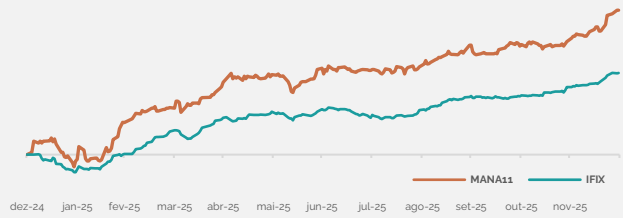
CONQUISTAS 2025

1

RESULTADO NO ANO

Em 2025, o **MANA11** performou de forma excepcional, superando com folga a rentabilidade do IFIX...

37,4% vs **21,1%**
 Cota de Mercado + Dividendos vs IFIX

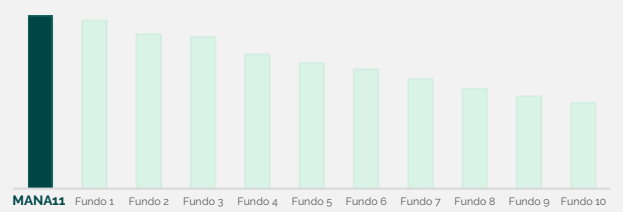


2

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

MANA11 fechou o ano como o maior pagador de dividendo por cota entre os Hedge Funds Imobiliários em 2025 e nos últimos 3 anos...

R\$ 1,30 em 2025 e **16,6%** Dividendo Acumulado vs Dividend Yield Isento de IR

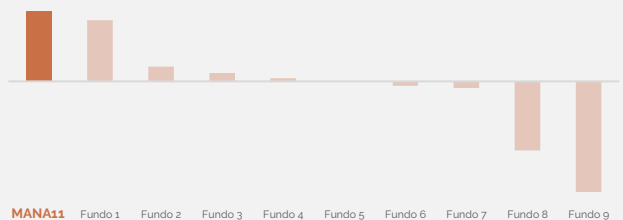


3

CRESCIMENTO DE COTISTAS

Além disso, evidenciamos também o maior aumento da base de cotistas entre os Hedge Funds Imobiliários, com liquidez relevante no mercado secundário...

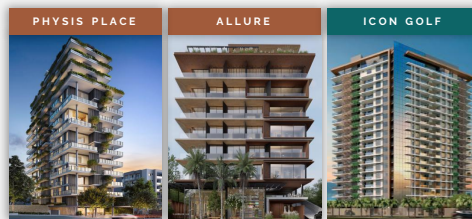
34.315 Cotistas em Dez/25 e **106%** De crescimento YoY



4

INVESTIMENTO EM INCORPORAÇÃO

Também consolidamos o **MANA11** como um verdadeiro Hedge Fund Imobiliário, com a inauguração da tese de investimento em incorporação residencial, na modalidade de retorno preferencial, agregando **exclusividade** e **des correlação** ao portfólio do fundo



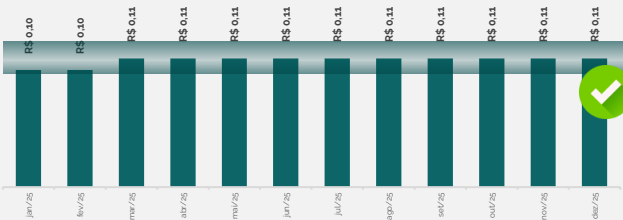
+10

Projetos em 4 estados diferentes

5

ADERÊNCIA AO GUIDANCE

Com a **obsessão da Manatí** quanto a **consistência na distribuição dos dividendos mensais**, encerramos os **12 meses dentro do Guidance de R\$ 0,10 e R\$ 0,12** por cota, e continuaremos trabalhando incessantemente na entrega de resultados interessantes e no alinhamento de expectativa junto aos nossos cotistas.



COMENTÁRIO DO GESTOR



Em fevereiro, o **cenário internacional** vinha mostrando a **mesma tônica observada desde o início do ano**, de continuidade do movimento de *portfolio rotation*, com realocação gradual de capitais para fora dos EUA, visando diversificação, em direção a mercados com *valuations* mais descontados e maior prêmio de risco, **até o início do conflito no Oriente Médio** no último dia do mês.

Do lado da **economia americana**, os dados divulgados evidenciaram um **quadro relativamente misto**. Por um lado, a **inflação subjacente segue persistente** acima da meta perseguida pelo FED, porém sem sinais de desancoragem, mesmo após a volatilidade induzida com a nova política tarifária do atual governo.

Por outro, os **dados mais recentes de emprego**, relacionados ao segundo mandato da autarquia monetária, **continuam acumulando indícios de arrefecimento**, vide o *payroll* e a elevação da taxa de desemprego, reforçando a desaceleração na margem. Sob este conjunto de informações, a expectativa de um possível ajuste na taxa básica de juros na próxima reunião do FED, na linha da pressão institucional promovida pelo Governo, era ampla e majoritária entre os agentes financeiros.

Este cenário caminhava de forma relativamente acomodada até o último dia do mês, quando teve início o conflito entre Israel/EUA e Irã, adicionando uma **nova camada de incerteza ao quadro global**. Tal conflito rapidamente escalou, se transformando em um confronto regional, **asfixiando o fluxo usual de escoamento de parte relevante da produção global de petróleo**, levando o preço da *commodity* para patamares há muito tempo não observados.

Além do mais, o congestionamento do fluxo exportador na região é um dos últimos artifícios de defesa institucional por parte do Irã na busca de condições razoáveis para qualquer eventual negociação perante os EUA, e por isso, **essa situação tende a permanecer no curto prazo**.

Como se de esperar, **a alta do petróleo decorrente desse choque tende a dificultar o trabalho dos bancos centrais ao pressionar a inflação de curto prazo**, não apenas nos EUA, mas no mundo como um todo, aumentando o risco de que o ciclo de flexibilização por lá seja mais tardio ou, pelo menos, mais parcimonioso do que o mercado vinha precificando, o que leva a uma maior volatilidade aos ativos de risco.

Por aqui, **o cenário doméstico continuou na mesma tendência recente**, com sinais de arrefecimento da atividade econômica, esperado para o atual patamar da taxa básica de juros, e desinflação ainda gradual.

Além do atual patamar da taxa básica de juros, o **ambiente externo favorável** e a **entrada de fluxo de capital estrangeiro têm suportado a apreciação cambial**, o que automaticamente contribui para um quadro de inflação corrente mais comportada e expectativas de médio prazo estáveis.

Estes pontos naturalmente estão no radar do Banco Central, conforme a divulgação da **ata do Copom** no início do mês, e foram abordados de forma extensa e bastante promissora no documento. Com o entendimento de que a atividade segue em compasso de moderação e a inflação, em processo de arrefecimento, a **autarquia monetária praticamente telegrafou o início do ciclo de afrouxamento monetário para a reunião de março**.

Contudo, o contexto para essa sinalização era de manutenção de um **ambiente global relativamente estável**, o que foi **profundamente transformado** com o início do conflito supracitado.

Vale mencionar que, com toda essa volatilidade, a gestão ativa surge ainda mais relevante para a captura de oscilações de mercado e geração de resultados extraordinários aos investidores.

Assim como no mês passado, o preço dos ativos acompanhou de forma aderente a conjuntura descrita. Como de se esperar, o **real apresentou valorização** contra o dólar, ao passo que o **Ibovespa se valorizou mais 4% no ano, atingindo mais de 17% em 2026**. Do lado da renda fixa, vínhamos de um grande movimento nos títulos prefixados no mês de janeiro e, dessa vez, **o destaque ficou com os títulos indexados a inflação**, sobretudo aqueles de duration mais longa, com **valorização de 2,2%**. Para fins de referência, o CDI acumulou 1,0% no mesmo período.

Mantendo a correlação usual ao movimento das taxas de juros, a classe de fundos imobiliários seguiu a tendência de valorização e fechou mais um mês de forma positiva. Com alta de 1,3% em fevereiro, o IFIX acumula rentabilidade de 3,6% em 2026, evidenciando que, **além do dividend yield ainda interessante** oferecido pela classe como um todo, **o movimento de ajuste de preços no mercado secundário continua forte**. Em termos setoriais, a dinâmica positiva foi relativamente homogênea, com destaque para os fundos de recebíveis imobiliários de perfil high grade, além dos segmentos de shoppings centers e ativos logísticos.

A respeito da gestão do MANA11, **o fundo segue em velocidade de cruzeiro e a atuação cautelosa se mantém**. Mesmo com a expectativa de afrouxamento monetário a ocorrer no curto prazo, o atual patamar de taxas de juros continua muito perverso para as contas públicas e empresas, porém permite com que a gestão consiga manter sua capacidade de originação de oportunidades com taxas prefixadas muito atrativas.

Esse contexto conversa diretamente com uma maior presença de ativos de renda fixa, fruto da relação risco-retorno eficiente dessa classe de ativos, e **atuação mais tática nos ativos de maior liquidez**. E mais, vale lembrar que são em momentos como o atual, de maior restrição ao capital, que é possível realizar os melhores investimentos.

No caso do rendimento recorrente, quando colocamos na conta o atual nível da Selic, a persistente desancoragem da inflação e os níveis de negociação de remuneração prefixada junto aos

empresários, **a remuneração nominal dos papéis investidos pelo MANA11 permanece interessante**, entregando aos cotistas do fundo uma **alocação defensiva em cenários de maior volatilidade**, dado o pacote de garantias envolvidos nas operações estruturadas.

Ademais, a (i) **proteção contra uma possível desancoragem da inflação**, (ii) **além da possibilidade de reciclagem da carteira** com compressão de taxa em caso de melhora de mercado no caso dos papéis de renda fixa e (iii) **a atuação minuciosa da gestão em relação ao mercado de renda variável** visando a realização de ganho de capital, oferecem ainda mais **possibilidades de proteção e aprimoramento dos resultados potenciais, conforme a gestão ativa** do portfólio, flexibilidade e leitura de mercado, mesmo em cenários desafiadores e voláteis de mercado.

Por estes motivos, **acreditamos que a classe de FII Hedge Funds é uma das mais adequadas para este momento de mercado**, sobretudo àqueles com uma **carteira balanceada de ativos e indexadores**.

Dessa forma, entendemos que a **dinâmica mais defensiva das alocações em papel ou com caráter de recebimento prioritário**, aliados a gestão ativa, especialmente quando analisados sob a ótica do atual nível das taxas de juros, **permanece importantíssima para a carteira dos investidores**.

Sendo assim, **a ideia é continuar trabalhando com uma forte presença de ativos de renda fixa na carteira do MANA11, buscando novas operações em CDI+ e prefixadas no curto prazo**, arbitrando carrego e ganho de capital em operações indexadas a inflação, conforme a volatilidade das NTN-Bs, **e aproveitando a volatilidade no mercado secundário dos FII e Ações para geração de resultados extraordinários**.

Inclusive, com a **considerável valorização das ações** em geral, **aplicamos o conceito de gestão ativa**, visando capturar o lado positiva da volatilidade de mercado. Como temos sinalizado nos relatórios passados, **nosso acompanhamento das posições e preços tem sido constante** e antevendo um cenário ainda complexo pela frente, retomamos com firmeza a



atuação rigorosamente tática, objetivando a concretização de resultados extraordinários aos cotistas do MANA11.

Nesse sentido, apenas nos 2 primeiros meses de 2026, entre compras e vendas de ações imobiliárias, negociamos aproximadamente 4% do Patrimônio Líquido do Fundo, o que resultou em mais de R\$ 700 mil ou R\$ 0,02 centavos por cota de dividendo adicional, o que nos deixa ainda mais confortável na entrega do Guidance proposto para o período.

Além disso, continuamos enxergando o book de incorporação como uma excelente fonte de retornos descorrelacionados, pautado por operações exclusivas da Manatí e relação risco-retorno defensiva, em virtude da expertise de seleção de projetos e análise de parceiros.

Além da descorrelação, seu caráter anticíclico adiciona ainda mais benefícios a carteira, se realmente entrarmos em um cenário de acomodação das expectativas de inflação e conseqüentemente início do ciclo de afrouxamento monetário por parte do Banco Central.

Isto posto, a composição prefixada no portfólio e o nível de retorno que buscamos nesse tipo de operação surgem como uma excelente defesa da rentabilidade aos cotistas e, por isso, seguimos avaliando novas alocações e incremento dessa posição na carteira como um todo, vide o novo investimento realizado no FII Alicerce, o qual contempla 8 projetos em desenvolvimento pela Patrimar Engenharia, com retorno-alvo de IPCA+18,0% a.a..

Com relação aos projetos de incorporação investidos, também seguimos em velocidade de cruzeiro e absolutamente confortáveis com os respectivos andamentos. Começando pela praça de Florianópolis, neste verão tivemos o lançamento dos últimos 2 projetos, o Natus e o Puerto Madero, largando com percentual de vendas superior ao idealizado inicialmente junto ao incorporador.

Nos níveis atuais, já é possível afirmar que os produtos desenvolvidos e comercializados possuem aderência

e, com isso, reduzem de forma substantiva o risco envolvido em cada projeto, corroborando com louvor a nossa tese de investimento na praça em questão.

Com relação aos outros projetos contemplados na mesma tese, o empreendimento *Physis Place* alcançou o patamar de 48% de percentual de vendas, ao passo que o *Allure*, como já informado na época do lançamento, largou integralmente vendido na abertura dos estandes de venda e segue como um verdadeiro sucesso.

No mais, ambos seguem avançando em termos de obras realizadas, com os respectivos financiamentos de obra assinados e desembolsados por instituições financeiras de primeira linha, o que também mitiga o risco inerente ao produto e concretiza cada vez mais a rentabilidade projetada da nossa estrutura de recebimento preferencialista.

O nosso entusiasmo também se estende ao Grand Pulse Jundiá, o qual segue performando acima das expectativas idealizadas inicialmente. Em virtude do sucesso de vendas da 1ª fase e 2ª fase, as quais largaram integralmente comercializadas logo no primeiro mês de lançamento (99% e 96%, respectivamente), decidimos antecipar o lançamento também da 3ª fase do empreendimento, o que impulsionou o percentual de vendas global para patamar significativamente superior aos 19% previstos no estudo de viabilidade inicial.

Sob essas premissas efetivamente realizadas, o agente financiador do projeto já se encontra plenamente engajado, com as obras em curso, viabilizando a redução do prazo para retorno do capital investido e o aprimoramento da relação risco-retorno referente a esse investimento.

Por fim, conforme exposto em nosso último relatório, em dezembro de 2025 realizamos mais um investimento relacionado a tese de incorporação residencial. Em maiores detalhes, trata-se do FII Alicerce, que é uma operação estruturada junto a Patrimar Engenharia, incorporadora muito forte e destaque nacional, com atuação nos segmentos no segmento de baixo, médio e alto padrão, na região Sudeste.

Visando agregar quanto a robustez da **Patrimar**, a **companhia é listada**, o que, por si só, exige uma estrutura de governança verdadeiramente robusta, além de possuir **mais de 60 anos de mercado e mais de 200 projetos ao longo de sua história**.

Por meio desta operação, estruturamos o investimento de forma diversificada em **8 empreendimentos distintos**, distribuídos em 5 cidades ao longo dos Estados de MG, SP e RJ, e que somam **R\$ 1,67 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV)**.

Desse montante, **a maioria já se encontra lançado**, com aproximadamente **50% de vendas realizadas**, o que **reduz de forma considerável o risco** envolvido na operação. Assim como os demais projetos investidos, seguimos com a **estrutura de equity preferencialista**, na qual o fundo tem direito ao recebimento prioritário dos lucros dos projetos, visando o **retorno-alvo de IPCA+18,0% a.a.**, e um **nível de cobertura de 4,4 vezes** entre o lucro projetado e o investimento realizado, o que nos traz conforto relevante.

Através desse tipo de operação de originação própria, caráter exclusivo, pouco replicável e nível de conforto, continuamos atuando na busca e geração de retornos descorrelacionados e posicionamento do MANA11 como um verdadeiro Hedge Fund Imobiliário.

Com relação aos dividendos, **no mês de fevereiro mantivemos a distribuição de dividendos em R\$ 0,11** por cota, o que representa um **dividend yield anualizado de 15,0% a.a.**, quando calculado sobre a cota de fechamento de fevereiro ou **138,4% CDI líquido** de imposto de renda.

O **aumento em relação ao CDI ocorreu por conta da menor quantidade de dias úteis** disponíveis neste período, e **nem por isso reduzimos o patamar de dividendos distribuído**.

Com esse dividendo, **seguimos o planejamento delineado para o 1T2026 de distribuição entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota**, conforme a manutenção da banda de distribuição concretizada nos últimos trimestres.

Mesmo com a variabilidade inerente às projeções de curto prazo da inflação, **seguimos confiantes com os resultados do fundo**, em função das alocações em **teses de desenvolvimento com caráter prefixado**, assim como pela **relevância de operações indexadas ao CDI** e também **gestão ativa** implementada continuamente, vide os resultados detalhados no book de ações.

Para fins de comparação, **essa distribuição potencial equivale ao dividend yield de 1,1% e 1,3% a.m.**, isento de imposto de renda, considerando a cota de fechamento do MANA11 no mês.

Também vale reiterar a nossa visão com relação a previsibilidade dos dividendos e sua correlação com a precificação do fundo no mercado secundário. **Baseado em nossos pilares de gestão, seguimos o nosso compromisso firme com a apresentação crível e transparente do Guidance de Dividendos**, visando entregar **a melhor experiência aos investidores do MANA11**.

Com a obsessão de sempre e consistência na distribuição de dividendos mensais, **continuaremos trabalhando incessantemente na entrega de resultados interessantes** e no alinhamento de expectativa junto a nossos cotistas.

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 complexo e com baixa visibilidade no curto prazo. As expectativas de juros começaram a cair, em virtude da acomodação das expectativas de inflação de médio prazo, mas questões estruturais permanecem no horizonte dos investidores e surgirão à frente nos próximos meses.



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, ainda 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 nível 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.**

A respeito da carteira balanceada, **vale ressaltar também a componente prefixada das operações baseadas em projeto**. Com essa exposição, também mantemos a carteira bem-posicionada para uma melhora relevante de mercado, nos pautando em projetos com premissas imobiliárias muito robustas e perfil de recebimento ainda conservador, dada a prioridade de captura de lucros em relação ao incorporador parceiro em cada caso.

Dessa forma, **independente de futuros ajustes da Selic** pelo Banco Central ou mesmo uma acomodação da inflação, **é possível visualizar a manutenção de retornos descorrelacionados aos investidores do fundo.**

Do lado dos **fundos imobiliários e das ações imobiliárias**, entendemos que a **maior volatilidade permite encontrar boas oportunidades** no mercado secundário, com viés mais tático, em virtude de fluxo e acomodação de preços. Ao mesmo tempo, com a sobrevalorização desses ativos no secundário evidenciada ao longo do ano passado, **a análise microeconômica se mostra cada vez mais necessária** e importante para geração de retorno e, por isso, **seguimos muito atentos aos preços de mercado.**

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 +52,1% 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 +39,9%**, ao passo que o **CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +47,4%**. **Essa performance em relação ao IFIX continua em patamar de elevada diferenciação, com a cota patrimonial ajustada rendendo 130% 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 fevereiro de 2026, divulgamos a distribuição de **R\$ 0,11** por cota a título de dividendo, o qual será pago no 15º dia útil do mês de março. Essa distribuição representa um **dividend yield** anualizado de **15,0% a.a.** se considerada a cota de fechamento de fevereiro. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo investimento em FIIs, Ações e Caixa. Ao longo do mês, aproveitamos o movimento forte das ações imobiliárias para realizar parcialmente ganhos de capital em algumas posições, visando a gestão ativa e geração de resultados extraordinários para os investidores. 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**. e a defesa do patrimônio do fundo. 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\$	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	POR COTA
RECEITAS	5.144.816	4.173.581	4.331.483	4.200.676	4.468.521	4.993.545	0,133
Receitas de Operações Estruturadas	4.527.174	3.510.074	3.640.069	3.539.860	3.683.349	3.829.087	0,102
Juros Remuneratórios	4.071.147	3.398.840	3.154.915	3.208.468	3.328.631	3.217.401	0,086
Correção Monetária	456.028	111.234	690.520	256.225	286.347	506.361	0,013
Resultados extraordinários	-	-	(205.366)	75.167	68.370	105.325	0,003
Receitas advindas de FIIs	541.687	539.268	515.747	549.153	549.148	466.511	0,012
Dividendos	541.687	538.171	515.747	550.009	550.431	468.745	0,012
Ganho de Capital	-	1.097	-	(855)	(1.283)	(2.234)	0,000
Receitas do livro de Ações	7.741	11.473	63.939	34.120	143.375	626.351	0,017
Remuneração do Caixa	68.214	112.765	111.728	77.542	92.649	71.595	0,002
DESPESAS	(334.937)	(335.880)	(272.983)	(317.601)	(314.621)	(273.344)	(0,007)
Taxa de Administração ⁽¹⁾	(288.001)	(311.278)	(248.096)	(293.095)	(290.116)	(249.511)	(0,007)
Despesas Operacionais	(46.936)	(24.601)	(24.887)	(24.506)	(24.506)	(23.833)	(0,001)
RESULTADO OPERACIONAL	4.809.879	3.837.701	4.058.500	3.883.075	4.153.899	4.720.201	0,126
Resultado por Cota	0,13	0,10	0,11	0,10	0,11	0,13	

DISTRIBUIÇÃO DIVIDENDOS

MANA11

Quantidade de Cotas	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140	37.536.140
Rendimento/cota	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11

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

DIVIDENDO e DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R\$)

A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs, o ganho de capital com ações imobiliárias e a remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que a gestão ativa tem gerado **resultado adicional aos cotistas, fruto da capacidade de originação de oportunidades, leitura de mercado e expertise de estruturação da Manatí**. Além dos fluxos e dividendos recebidos dos investimentos, seguimos buscando **defender o patrimônio do MANA11** através da reciclagem e giro das posições investidas no mercado secundário. Dessa forma, buscamos gerar resultado e sempre manter posição em caixa para realização de novos investimentos.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R\$ 0,11 por cota**, o que equivale ao **dividend yield de 15,0% 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

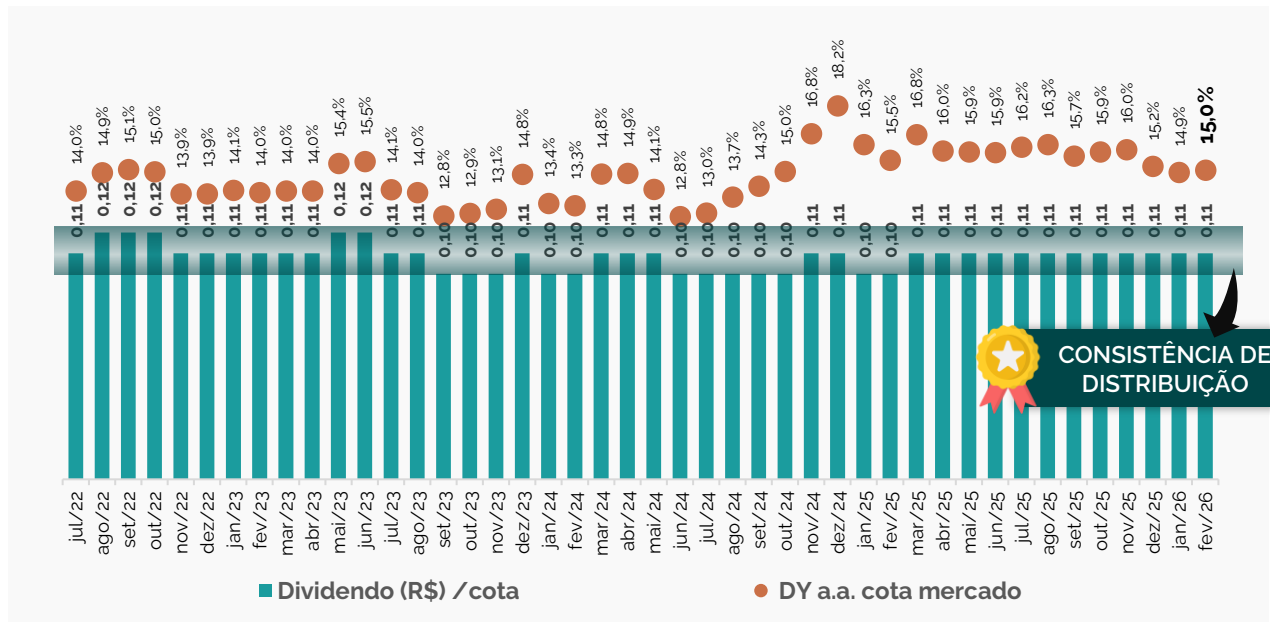
R\$ 0,11

por cota
no mês

Dividend Yield de

15,0%

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



CONSISTÊNCIA DE DISTRIBUIÇÃO

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 1,17%**, quando analisado sob a perspectiva dos benchmarks do MANA11, o **retorno permanece excepcional**:

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

138,6% CDI

Líquido de imposto de
renda no mês

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

Retorno equivalente a

IPCA+10,7%

a.a. no mês

Considerando a estimativa de IPCA de 3,91% para o ano de 2026 conforme o Boletim Focus

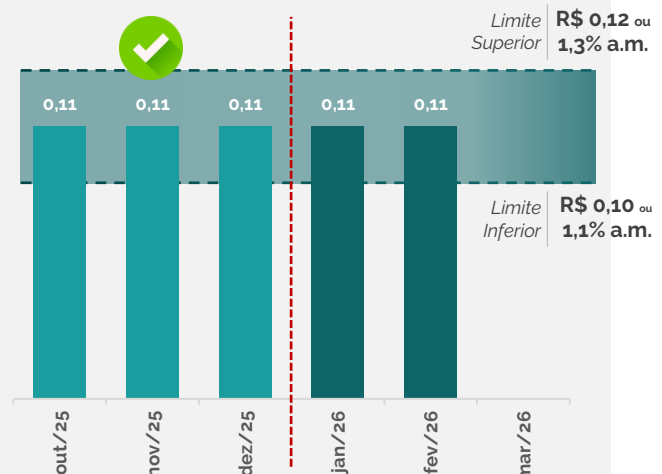
GUIDANCE DE DIVIDENDOS

CONCRETIZAÇÃO 4T2025 e PROJEÇÃO 1T2026

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.

Encerrado o 4º trimestre, ficamos muito satisfeitos com a concretização de mais um período em linha com as projeções idealizadas pela equipe de gestão. **Ao longo dos últimos três trimestres, temos mantido 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 1T2026, o Guidance de Dividendos entre R\$ 0,10 e R\$ 0,12 por cota segue mantido**. 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, sobretudo com o fechamento da curva de juros futuros**.



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 fevereiro foi de **R\$ 9,37**, e isso remete a um **deságio de 1,16%** sobre o valor patrimonial. Considerando esse deságio em relação a carteira de ativos⁽¹⁾, seria o equivalente a adquiri-la com o retorno abaixo:

	Deságio sobre Cota Patrimonial: R\$ 9,48	CDI	IPCA
		36% da Carteira	64% da Carteira
R\$9,07	-4,33%	CDI + 6,51% a.a.	IPCA + 11,59% a.a.
R\$9,17	-3,27%	CDI + 6,08% a.a.	IPCA + 11,24% a.a.
R\$9,27	-2,22%	CDI + 5,65% a.a.	IPCA + 10,88% a.a.
<i>Cota de Mercado</i> R\$9,37	-1,16%	CDI + 5,22% a.a.	IPCA + 10,53% a.a.
R\$9,47	-0,11%	CDI + 4,79% a.a.	IPCA + 10,18% a.a.
R\$9,57	0,95%	CDI + 4,36% a.a.	IPCA + 9,82% a.a.
R\$9,67	2,00%	CDI + 3,93% a.a.	IPCA + 9,47% a.a.

Com este deságio, e considerando o guidance de distribuição de dividendos para o 1T2026 de R\$ 0,10 a R\$ 0,12 por cota, temos a tabela de sensibilidade abaixo, **com potencial de 13,6% a 16,5% a.a. de dividend yield**.

Inclusive, dadas as novas alocações realizadas através do book de incorporação, ainda projetamos que **este patamar oferece uma oportunidade de entrada no fundo**, com base no (i) deságio 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 FIs de estratégia similar**.

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

COTA DE MERCADO vs DIVIDENDO POR COTA

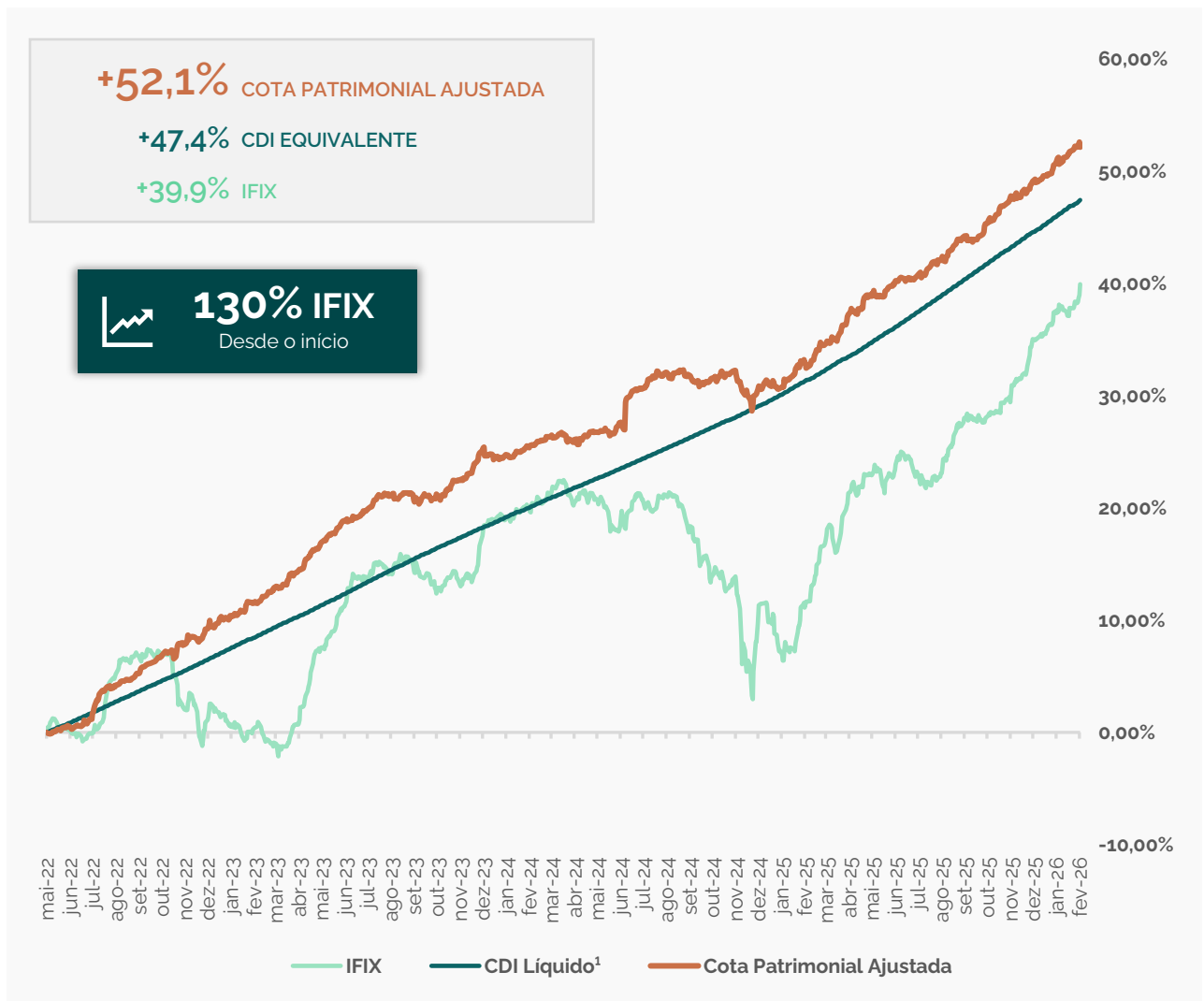
Dividendo Por Cota

Cota de Mercado	R\$ 0,100	R\$ 0,105	R\$ 0,110	R\$ 0,115	R\$ 0,120
	R\$ 9,17	13,9% a.a.	14,6% a.a.	15,4% a.a.	16,1% a.a.
R\$ 9,22	13,8% a.a.	14,6% a.a.	15,3% a.a.	16,0% a.a.	16,8% a.a.
R\$ 9,27	13,7% a.a.	14,5% a.a.	15,2% a.a.	15,9% a.a.	16,7% a.a.
R\$ 9,32	13,7% a.a.	14,4% a.a.	15,1% a.a.	15,9% a.a.	16,6% a.a.
R\$ 9,37	13,6% a.a.	14,3% a.a.	15,0% a.a.	15,8% a.a.	16,5% a.a.
R\$ 9,42	13,5% a.a.	14,2% a.a.	14,9% a.a.	15,7% a.a.	16,4% a.a.
R\$ 9,47	13,4% a.a.	14,1% a.a.	14,9% a.a.	15,6% a.a.	16,3% a.a.
R\$ 9,52	13,4% a.a.	14,1% a.a.	14,8% a.a.	15,5% a.a.	16,2% a.a.
R\$ 9,57	13,3% a.a.	14,0% a.a.	14,7% a.a.	15,4% a.a.	16,1% 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

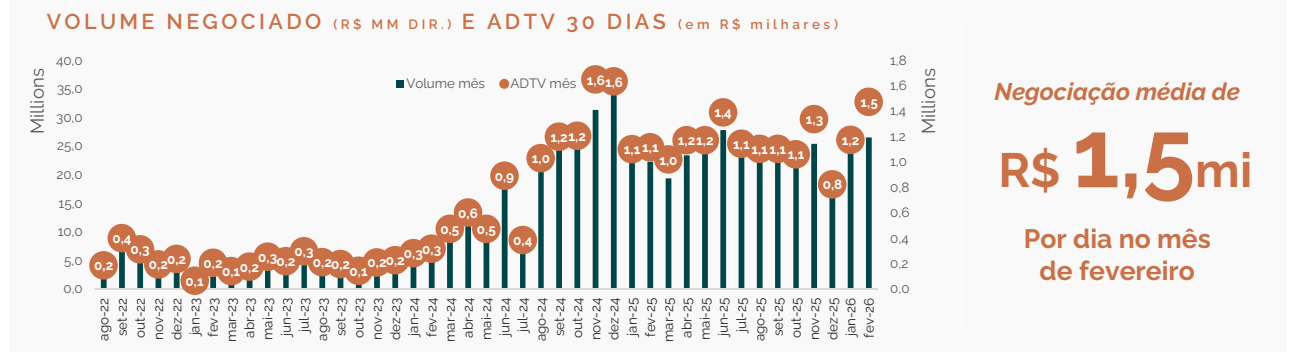
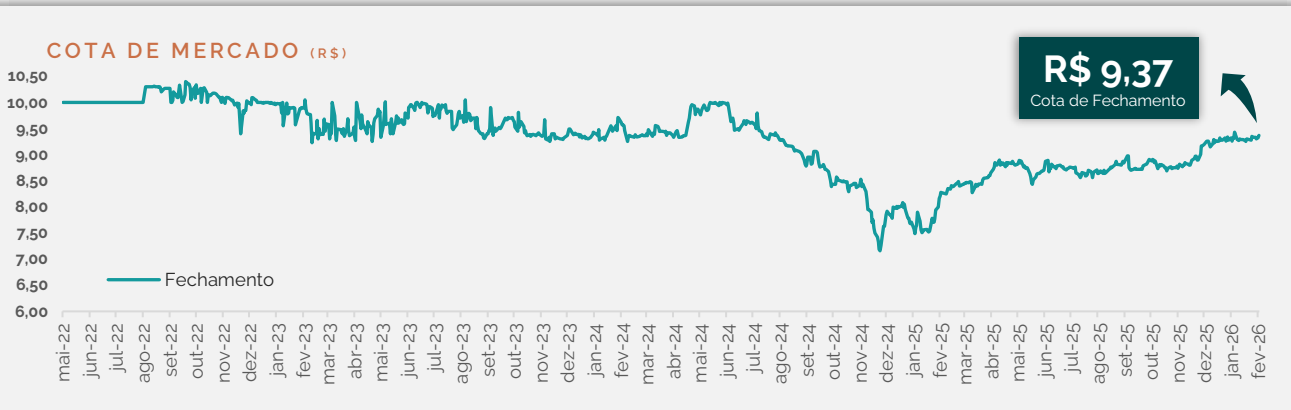
Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+52,1%**, ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+42,2%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX**, apresentou uma valorização mais comedida, de **39,9%**, e a renda fixa livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+47,4%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **130,6% do IFIX** e de **110,0% do CDI Equivalente**, superando ambos os benchmarks de forma consistente.



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

MERCADO SECUNDÁRIO

No fechamento de fevereiro, a cota de mercado encerrou em **R\$ 9,37**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R\$ 26,4 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R\$ 1,5 milhão por dia**, e **7,5% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Adicionalmente, encerramos o mês com **36.565 cotistas**, o que representa mais um **aumento de 3,6% 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.



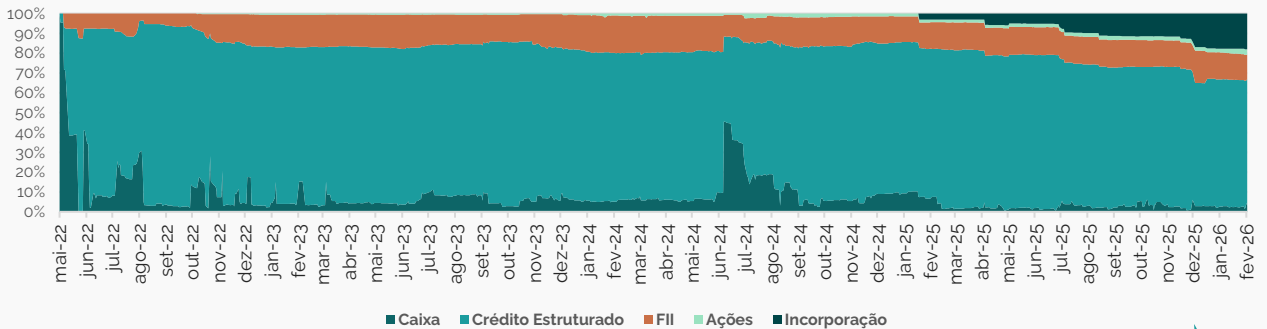
Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

ALOCAÇÃO DO FUNDO

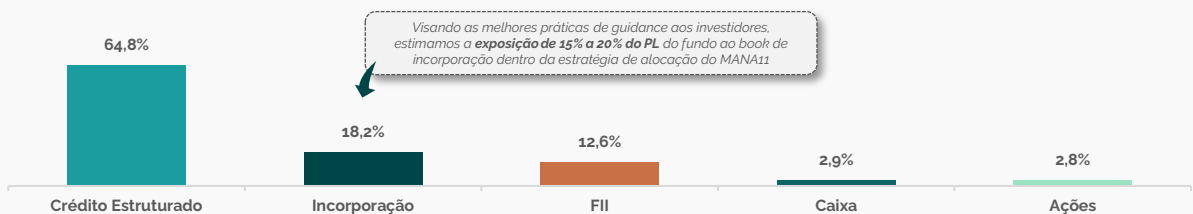
Encerramos o mês de fevereiro com **98,3% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Dando sequência no pipeline de oportunidades exclusivas e **aplicando a nossa visão macro** à cada uma das operações originadas pelo time Manatí, **nos parece adequado o aumento marginal de operações prefixadas**, as quais conversam diretamente com a estrutura de investimento em **incorporação com retorno preferencial**. Com isso, nosso objetivo é manter um portfólio balanceado, mas que também ofereça **descorrelação à atual carteira de investimentos**. 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)



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



Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

18,2% do PL

Conforme apresentado em nossos últimos relatórios, **em fevereiro de 2025 inauguramos a tese de desenvolvimento residencial** no MANA11, por meio da incorporação de 4 projetos residenciais - *Physis Place*, *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus*, de **alto padrão localizados em Florianópolis/SC**, por meio do FII Turmalina.

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. Dos projetos abaixo, o **Physis Place e o Allure já estão lançados e com percentual relevante de vendas** (48% e 100% de vendas, respectivamente), e, ao longo de janeiro, **tivemos o lançamento do Puerto Madero e do Natus, que encerraram o primeiro mês com 28% e 44% de vendas**, reforçando a solidez imobiliária dos projetos selecionados.

A praça de Florianópolis/SC:

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



Capital mais rica do Brasil¹

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



Capital mais segura do Brasil

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



Cidade mais competitiva do Brasil

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

PHYSIS PLACE



PUERTO MADERO



ALLURE



NATUS



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

18,2% do PL

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



PUERTO MADERO

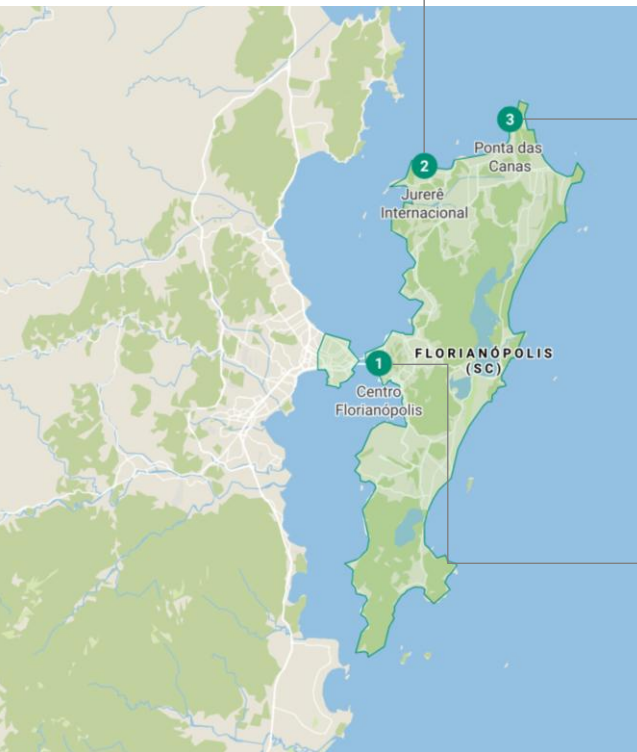
- **Localização:** Av. dos Búzios
- **Unidades:** 55 unidades
- **Tipologias** 95 a 250 m²
- **VGV Estimado:** R\$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 59,7mm
- **Lançamento:** Dez/25 | **44% vendido**
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura¹:** **4,16x**
- **Status:** Projeto Lançado

*Entre assinados e em assinatura



ALLURE

- **Localização:** Rod. Mauricio Sirotsky
- **Unidades:** 85 unidades
- **Tipologias** 31 a 110 m²
- **VGV Estimado:** R\$ 62,9mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 27,8mm
- **Lançamento:** Mai/25 | **100% vendido** 
- **Entrega:** Ago/28
- **Índice de Cobertura¹:** **4,04x**
- **Status:** Projeto Lançado




NATUS

- **Localização:** Av. Luiz Boiteux Piazza
- **Unidades:** 388 unidades
- **Tipologias** 51 a 131 m²
- **VGV Estimado:** R\$ 377,2mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 174,7mm
- **Lançamento:** Jan/26 | **27% vendido***
- **Entrega:** Dez/28
- **Índice de Cobertura¹:** **3,25x**
- **Status:** Projeto Lançado

*Entre assinados e em assinatura



PHYSIS PLACE

- **Localização:** R. Pres. Coutinho, 182
- **Unidades:** 43 unidades
- **Tipologias** 116 a 324 m²
- **VGV Estimado:** R\$ 152,0mm
- **Custo de Obra Estimado:** R\$ 46,1mm
- **Lançamento:** Mai/25 | **48% vendido**
- **Entrega:** Dez/27
- **Índice de Cobertura¹:** **2,97x**
- **Status:** Projeto Lançado

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO










NOVO DESENVOLVIMENTO: GRAND PULSE JUNDIAÍ

18,2% do PL

Além dos projetos de Florianópolis, também investimos ao longo de 2025 no desenvolvimento do empreendimento Grand Pulse Jundiaí, que é um projeto de caráter econômico, localizado na praça de Jundiaí/SP e desenvolvido pela Vic Engenharia. Esse empreendimento conta com **Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 231 milhões e 696 unidades habitacionais**, que estão sendo desenvolvidas em fases para melhor atendimento da demanda. Isto posto, serão **3 fases de desenvolvimento (Zurique, Copenhagen e Friburgo)**. Além disso, o **formato do investimento ocorrerá via equity preferencial**, conforme os demais investimentos realizados pelo Fundo, com **recebimento prioritário dos resultados gerados**.

Com o **absoluto sucesso de vendas das fases 1 e 2 do projeto**, as quais encontram-se com **99% e 97% das unidades comercializadas** praticamente no lançamento, também decidimos antecipar o lançamento da 3ª fase, a qual performou **25% de vendas no primeiro mês**, corroborando o sucesso do empreendimento como um todo. Da mesma forma, o início das obras também foi antecipado, conforme os detalhes apresentadas na tabela abaixo.

Em virtude disso, **nossa expectativa é de retorno do capital de forma muito mais rápida** do que o idealizado inicialmente, **reduzindo o prazo médio do risco envolvido e potencializando ainda mais a TIR do projeto (alvo de 22,50% a.a.)**, fruto do múltiplo mínimo do capital investido negociado com o empreendedor.

GRAND PULSE JUNDIAÍ	Unidades	Início Realizado	% Vendas Projetadas em jan/26	% Vendido	% Obra Projetada em jan/26	% Obra Realizada	Status
 1ª Fase Zurique	232 UH	Conforme cronograma	65%	99% 	13%	43% 	Melhores vendas e obra mais avançada
 2ª Fase Copenhagen	232 UH	Início antecipado	0%	97% 	0%	13% 	Início antecipado em 6 meses, vendas expressivas
 3ª Fase Friburgo	232 UH	Início antecipado	0%	25% 	0%	0%	Início antecipado em 7 meses, vendas fortes
TOTAL	696 UH	Início antecipado	22%	74%	4%	19%	

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

NOVO INVESTIMENTO REALIZADO NO FII ALICERCE

18,2% do PL

O FII Alicerce é uma operação estruturada, na qual adquirimos uma participação na holding de projetos da **Patrimar Engenharia**, incorporadora e construtora de destaque nacional, **listada**, com mais de **seis décadas de atuação** e presença nos **segmentos de baixa, média e alta renda no Sudeste do Brasil**. Seguindo as demais estruturas de incorporação, também elaboramos essa transação conforme estrutura de **equity preferencial**, ou seja, acessando todo o retorno gerado pelos projetos, **até o atingimento da meta de retorno de IPCA+18,00% a.a.**, agregando **exclusividade e decorrelação ao portfólio** dos fundos da Manatí.

HIGHLIGHTS



R\$ 1,46 BI
 Receita líquida
 (2025)



232
 Projetos entregues



R\$ 16,3 BI
 Landbank total



+60
 Anos no mercado



Ernst & Young
 Empresa auditada



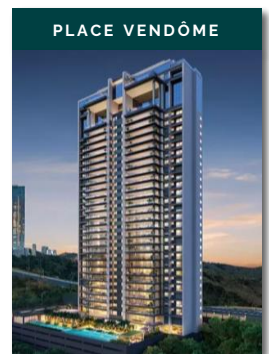
R\$ 324 MM
 Lucro bruto
 (2025)



R\$ 33 MM
 Lucro líquido
 (2025)



R\$ 552 MM
 Patrimônio líquido
 (2025)



+2 Lançamentos

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 validade ou completude das informações ou pela publicação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso de tais informações. Para mais informações acerca de todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, documentos do fundo e informações institucionais da Manatí, acessar o site eletrônico da Manatí. O Fundo não conta com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

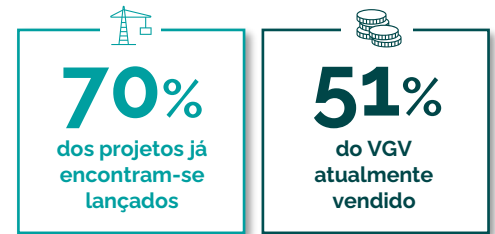
[MANATICM.COM](https://manaticm.com)
 ri@manaticm.com


DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

NOVO INVESTIMENTO REALIZADO NO FII ALICERCE


Nessa estrutura, são **8 projetos** distintos, **diversificados** em termos de público-alvo, localização e status corrente. De forma consolidada, são mais de **R\$ 1,7 bi em termos de VGV**, sendo que **70% já se encontra efetivamente lançado** e **51,5% vendido**, denotando o caráter **brownfield** da estrutura. Sob essas variáveis realizadas, enxergamos um **índice de cobertura de 4,4x** em relação ao investimento realizado, o que certifica o conforto da operação.


18,2% do PL







SUNSET VIEW

- Localização: S. J. dos Campos 
- Unidades: 300 unidades
- Tipologias 53 a 91 m²
- VGV Estimado: R\$ 152,0mm
- Lançamento: Out/25 | **31% vendido**
- Entrega: Ago/28
- Status: **Projeto Lançado**





PLACE VENDÔME

- Localização: Nova Lima 
- Unidades: 57 unidades
- Tipologias 266 e 296 m²
- VGV Estimado: R\$ 312,8mm
- Lançamento: Out/25 | **15% vendido**
- Entrega: Out/29
- Status: **Projeto Lançado**




RESERVA LAGUNA

- Localização: Indaiatuba 
- Unidades: 324 unidades
- Tipologias 56 a 70 m²
- VGV Estimado: R\$ 172,1mm
- Lançamento: Jun/25 | **71% vendido**
- Entrega: Jul/28
- Status: **Projeto Lançado**




ICON GOLF

- Localização: Rio de Janeiro 
- Unidades: 278 unidades
- Tipologias 78 a 128 m²
- VGV Estimado: R\$ 317,6mm
- Lançamento: Abr/24 | **96% vendido**
- Entrega: Nov/27
- Status: **Lançado** e **Obra em andamento**




SOLAR DA PENHA

- Localização: Rio de Janeiro 
- Unidades: 256 unidades
- Tipologias 37 a 41 m²
- VGV Estimado: R\$ 86,8mm
- Lançamento: Out/25 | **19% vendido**
- Entrega: Jun/28
- Status: **Projeto Lançado**





NOVOLAR JARDINS

- Localização: Campinas 
- Unidades: 588 unidades
- Tipologias 39 e 44m²
- VGV Estimado: R\$ 148,2mm
- Lançamento: Dez/24 | **49% vendido**
- Entrega: Mar/28
- Status: **Lançado** e **Obra em andamento**




PLACE DAUPHINE

- Localização: Nova Lima 
- Unidades: 118 unidades
- Tipologias 98 a 138 m²
- VGV Estimado: R\$ 266,2mm
- Lançamento: Mar/26
- Entrega: Fev/30
- Status: **Projeto Aprovado**



CONNECT SQUARE

- Localização: Rio de Janeiro 
- Unidades: 574 unidades
- Tipologias 28 m²
- VGV Estimado: R\$ 217,5mm
- Lançamento: Mai/26
- Entrega: Jul/29
- Status: **Projeto em Aprovação**

Fonte: Manatí. Data-base: Fev/26

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

18,0% 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

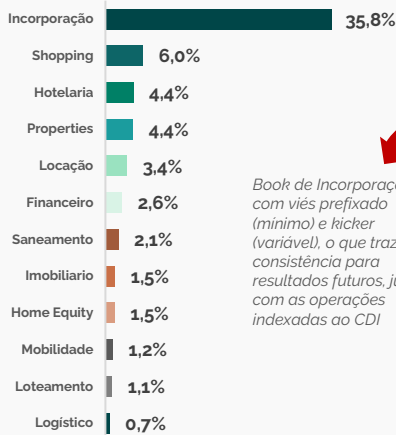


CARTEIRA DE ESTRUTURADOS 64,8% do PL

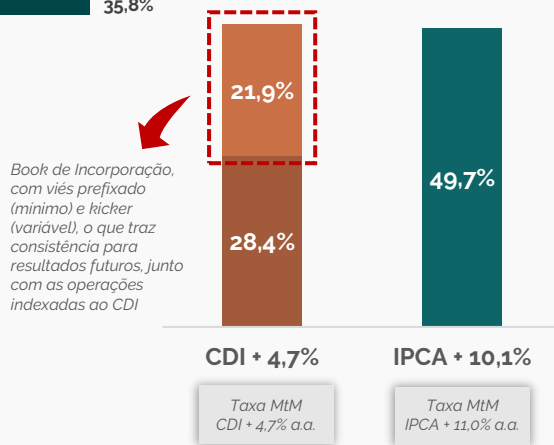
Operações de CRI e LCI Estruturadas

Exposição por Setor

% do Patrimônio Líquido


Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de Estruturados



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

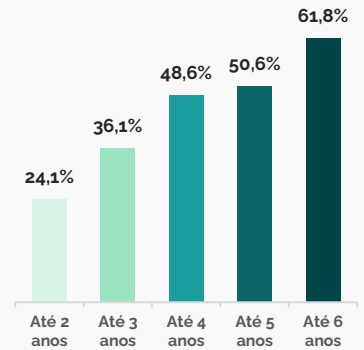
Duration Remanescente

% do Patrimônio Líquido - Cumulativo

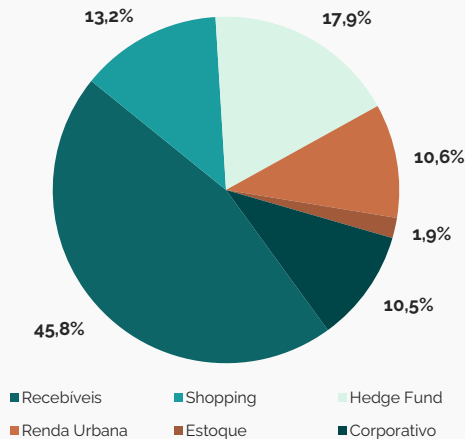
Duration

Carteira IPCA: 3,3 anos

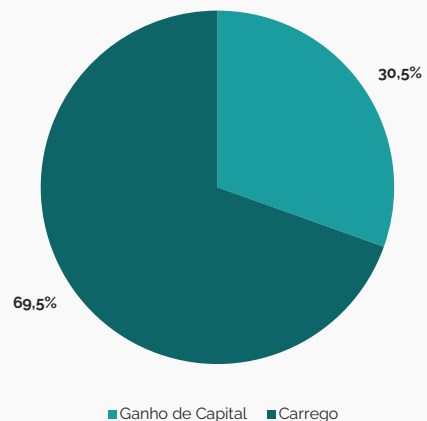
Carteira CDI: 2,5 anos


CARTEIRA DE FII 12,6% 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 no fechamento de dezembro de 2025:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MTM ⁽⁹⁾	LTV ⁽⁷⁾
CRI	CRI Golden Tulip	25H4806070	Hotelaria	Carrego	15.772.609	4.43%	IPCA	12.00%	12.73%	35%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Carrego	15.336.516	4.31%	IPCA	8.05%	10.88%	35%
CRI	CRI Athena	22H1630624	Properties	Carrego	15.200.739	4.27%	IPCA	7.70%	9.22%	57%
CRI	CRI MAC	24L2414794	Incorporação	Carrego	14.088.529	3.96%	IPCA	12.00%	11.98%	40%
CRI	CRI Bella Vitta	25B2856621	Incorporação	Carrego	13.710.242	3.85%	IPCA	11.85%	11.54%	43%
CRI	CRI Cata Incorporadora	24J2128781	Incorporação	Carrego	13.000.143	3.65%	IPCA	11.10%	11.75%	15%
CRI	CRI Lafaete	23L1737583	Locação	Carrego	12.190.397	3.43%	CDI	4.30%	4.30%	77%
CRI	CRI Vértice e Voz	24K2221808	Incorporação	Carrego	11.819.860	3.32%	CDI	5.30%	5.30%	18%
CRI	CRI Vista	25F2186311	Incorporação	Carrego	11.266.768	3.17%	CDI	4.75%	4.75%	12%
CRI	CRI VCA	25J4696146	Incorporação	Carrego	11.258.134	3.16%	IPCA	11.30%	10.83%	51%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	11.102.816	3.12%	CDI	4.75%	4.75%	71%
CRI	CRI BRDU	25J3113754	Incorporação	Carrego	10.664.984	3.00%	CDI	5.00%	5.00%	20%
CRI	CRI Zagros	24G1895078	Financeiro	Carrego	9.395.092	2.64%	IPCA	8.50%	10.08%	34%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.359.826	2.07%	IPCA	8.85%	9.51%	77%
CRI	CRI CBA	24I1189659	Incorporação	Carrego	6.941.243	1.95%	CDI	5.00%	5.00%	70%
CRI	CRI Edifica	24K1892305	Incorporação	Carrego	6.008.807	1.69%	CDI	5.00%	5.00%	50%
CRI	CRI Itaquera	24C1526928	Shopping	Tático	5.945.306	1.67%	IPCA	8.85%	9.35%	35%
CRI	CRI MRV II	22E1095384	Incorporação	Tático	5.755.588	1.62%	IPCA	8.92%	8.92%	n.a.
CRI	CRI Construtora Dez	24G1883357	Imobiliario	Carrego	5.496.470	1.54%	IPCA	12.68%	14.40%	60%
CRI	CRI Galleria II	24E1318751	Home Equity	Carrego	5.370.638	1.51%	IPCA	9.50%	10.60%	39%
CRI	CRI FGR	23L1279637	Incorporação	Carrego	4.414.373	1.24%	IPCA	9.50%	11.87%	40%
CRI	CRI Comporte	23I2706000	Mobilidade	Carrego	4.269.362	1.20%	CDI	3.85%	4.14%	50%
CRI	CRI Versi I	24H1933555	Incorporação	Carrego	2.476.902	0.70%	CDI	4.00%	4.00%	50%
CRI	CRI Martini Meat IPCA	22F0930128	Logístico	Carrego	2.383.550	0.67%	IPCA	9.30%	10.39%	60%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Carrego	2.269.182	0.64%	IPCA	9.50%	11.07%	72%
CRI	CRI HM Maxi Campinas	24C1796102	Incorporação	Carrego	1.974.476	0.55%	CDI	5.00%	5.00%	56%
CRI	CRI Teriva	23C2831601	Loteamento	Carrego	1.576.160	0.44%	CDI	3.50%	3.49%	57%
CRI	CRI GT Building	25E4343185	Incorporação	Carrego	1.373.681	0.39%	CDI	4.00%	4.00%	60%
CRI	CRI Longitude	25C3732666	Incorporação	Carrego	1.238.742	0.35%	CDI	6.00%	6.00%	40%
CRI	LCI Mozak I	24I0250561	Properties	Carrego	475.708	0.13%	CDI	5.00%	5.00%	50%
CRI	CRI Rogga	23D0003603	Incorporação	Carrego	444.152	0.12%	CDI	3.29%	3.29%	46%
SUBTOTAL ESTRUTURADOS					230.580.992	64.8%				
Tipo	Ativo	Foco	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Retorno		
FII	Turmalina B	Alta Renda	Residencial	Preferencial	35.331.658	9.9%	Pré	21.00%		
SPE	Vic Jundiá	Baixa Renda	Residencial	Preferencial	16.900.157	4.7%	Pré	21.00%		
FII	FII Alicerce	Alta Renda	Residencial	Preferencial	12.474.799	3.5%	Pós	IPCA + 18%		
SUBTOTAL INCORPORAÇÃO					64.706.614	18.2%		(taxas a.a.)		
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
FII	Mauá Capital Real Estate	MCRE11	Recebeíveis	Carrego	4.624.196	1.3%				
FII	Gazit Malls	GZIT11	Shopping	Ganho de Capital	3.866.468	1.1%				
FII	Guardian Real Estate	GARE11	Renda Urbana	Ganho de Capital	3.847.924	1.1%				
FII	Valora Hedge Fund	VGHF11	Hedge Fund	Carrego	3.742.928	1.1%				
Outros	19 FIIs				28.583.862	8.0%				
SUBTOTAL FII					44.665.379	12.6%				
Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL				
Ação	Allos	ALOS3	Shopping		3.739.736	1.1%				
Ação	Tenda Construtora	TEND3	Incorporadora		2.529.736	0.7%				
Ação	MRV	MRVE3	Incorporadora		1.165.312	0.3%				
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping		1.158.080	0.3%				
Ação	Plano & Plano	PLPL3	Incorporadora		672.945	0.2%				
Ação	LOG Commercial Properties	LOGG3	Properties		294.840	0.1%				
Ação	Iguatemi	IGT11	Shopping		251.292	0.1%				
SUBTOTAL AÇÕES					9.811.941.00	2.8%				
CAIXA + COMPROMISSADAS					-	-				
PROVISÕES					-	-				
Patrimônio Líquido					355.850.981	100,0%				

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

CBA

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.



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 68g 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 II

CRI pulverizado, lastreado na cessão de mais de 200 contratos de home equity originados e geridos pelo Galleria Bank, player relevante no segmento. As garantias da operação são: imóveis dados em garantia aos contratos cedidos (LTV médio ponderado da carteira ~43%), além da subordinação de 20%.



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 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



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 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.



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.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



CRI EMERGENT COLD

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



CRI LAFAETE

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



CRI ECON

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



CRI MAXI CAMPINAS

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



CRI 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 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.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



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 FIIs detidas pelo ZAGH11; (iv) Fundo de Reserva.



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 desencaixe 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 collateral*, os quais perfazem o LTV de ~50%.

Fonte: Manatí.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS



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 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)



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.

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.



*Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM

