MANATÍ

MANATÍ HEDGE FUND FII

MANA11

RELATÓRIO MENSAL

OUTUBRO | 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 fundo[1]**	26 de maio de 2022
Quantidade de Cotas[2]	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 Performance[3]**	20,00% s/ IPCA + Yield do IMA-B5
Prazo do Fundo	Indeterminado	**Classificação Anbima**	FII TVM Gestão Ativa Títulos e Valores Imobiliários	**Tributação**	Tratamento tributário para fundos[4]

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



RESUMO DO MÊS

Patrimônio Líquido	**R$ 339,47** *milhões*	**Valor de Mercado**	**R$ 335,57** *milhões*	**Dividendo Outubro/26**	**R$ 0,11**
Cota Patrimonial	**R$ 9,04**	**Cota de Mercado**	**R$ 8,94**	***Dividend Yield*[1]** *anualizado*	**15,8% a.a.**
Volume Negociado *(no mês.)*	**R$ 23,8** *milhões*	**Giro Mensal[2]**	**6,96%** ***das cotas emitidas***	**Quantidade de Cotistas**	**38.061**

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

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

HIGHLIGHTS DO MÊS



Mais uma distribuição de dividendo de **R$ 0,11** por cota no mês, equivalente ao ***Dividend Yield* de 15,8% a.a. (isento de imposto de renda)** sobre a cota de fechamento do mês



Projeto Connect Square, investido pelo FII Alicerce, **atingiu 97% de vendas** das unidades em 3 meses desde o lançamento, **denotando sucesso absoluto de vendas**



Resultados dentro do *Guidance* de Dividendos do 4T2026, com **distribuições projetadas entre R$ 0,10 a R$ 0,12, um dos maiores entre os *Hedge Funds***



Rentabilidade acumulada de +77,9% (cota patrimonial ajustada) desde o início, equivalente a **256% do IFIX e 132% do CDI** líquido, reforçando a **geração consistente de alpha** desde o início

MANATÍ NA MÍDIA

3 de 40 gestoras bateram o CDI em 3 anos.

A Manatí é uma delas.

Levantamento exclusivo da Brick360 avaliou 40 gestoras de FIIs com histórico completo de 3 anos.

A Manatí é a única do pódio com mandato multiestratégia. A distância entre a melhor e a pior gestora chegou a 122,8 p.p. — na mesma classe de ativo e no mesmo ciclo de juros.

Fonte: Brick360 / Valor Investe, 19/08/2026


Valor investe

FINANÇAS

Só três de 40 gestoras de fundos imobiliários bateram o CDI em três anos. O que o ranking revela?

Levantamento exclusivo da Brick360 mostra distância de 122,8 pontos percentuais entre a melhor e a pior gestora no período e mostra a importância de avaliar histórico, risco e conflitos de interesse antes de escolher um fundo

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



O mês de **outubro foi marcado pelas eleições presidenciais,** cujo resultado frustrou as expectativas do mercado e trouxe forte pressão sobre os ativos locais.

Desta vez, **o protagonismo ficou com o cenário doméstico**, e não poderia ser diferente. O primeiro turno das eleições presidenciais trouxe uma votação do candidato da oposição acima do que as pesquisas indicavam, o que levou os ativos locais a precificar praticamente como certa a sua vitória no segundo turno.

A **virada que se seguiu, inédita na história das eleições presidenciais do país, devolveu toda essa valorização em questão de dias** e levou os preços a patamares ainda mais baixos do que os observados antes do primeiro turno.

Passada a eleição, **fica a incógnita quanto à condução da política econômica e fiscal** dos próximos quatro anos, e os **primeiros indícios não são animadores**. As promessas de campanha, se de fato entregues, tendem a pressionar ainda mais os alicerces de uma **economia que já mostra sinais de esgotamento do seu modelo de crescimento via crédito**, vide o nível de **alavancagem de empresas e famílias.**

Nesse contexto, **a sinalização de uma política fiscal crível, com ajuste pelo lado das despesas, se torna imprescindível**, e é justamente essa frente que tem sido vista com bastante apreensão pelos agentes de mercado.

Caso contrário, o **caminho natural é o de um cenário de estagflação**, com (i) fragilidade do real, (ii) inflação acima da banda superior perseguida pelo Banco Central e (iii) crescimento baixo ou nulo da economia.

Na nossa visão, sem um ajuste fiscal razoável, não há espaço para redução da Selic no curto prazo, tampouco para um arrefecimento da curva de juros real.

Para dificultar, **o cenário internacional também segue bastante complexo**. A inflação se mostra resiliente nas principais economias, sobretudo pelo lado da energia, com o petróleo voltando a superar os US$ 110 por barril na reta final do mês diante da ausência de uma solução para o conflito no Oriente Médio.

Esse quadro tem levado os principais **bancos centrais do mundo a falar e atuar na direção de juros mais altos, a exemplo do FED**, que manteve as taxas em outubro, mas deixou em aberto novos movimentos de alta. Para uma economia como a brasileira, cada vez mais dependente do humor do investidor estrangeiro, trata-se de um vento contrário relevante.

A eleição ditou o comportamento dos ativos ao longo de todo o mês, com **movimentos bastante intensos nas duas direções**. Após o primeiro turno, a bolsa renovou suas máximas históricas e, com a virada no segundo, a reversão foi abrupta, a ponto de a B3 acionar o *circuit breaker* logo no primeiro pregão após o resultado, algo que não ocorria desde o início da pandemia. No balanço do mês, o Ibovespa recuou 9,9% e o dólar subiu 5,0% frente ao real.

A curva de juros nominal seguiu a mesma trajetória e, das mínimas atingidas logo após o primeiro turno até o fechamento do mês, **chegou a abrir mais de 200 pontos-base em alguns vértices**. Esse movimento penalizou os títulos públicos e, consequentemente, a marcação a mercado dos papéis de renda fixa de forma geral, como evidenciado por meio da queda na cota patrimonial dos fundos de papel. O CDI, por sua vez, voltou a se impor como porto seguro.

Diante do movimento das taxas de juros e dos ativos de risco como um todo, **com os fundos imobiliários não seria diferente**, sobretudo pela correlação negativa e natural que o segmento já guarda em relação às taxas de juros.

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

O IFIX recuou 2,9% no mês, numa queda praticamente generalizada, com cerca de 90% dos fundos que compõem o índice encerrando outubro no campo negativo. **Já o MANA11 cedeu 1,9% no período, queda inferior à média dos hedge funds imobiliários e ao próprio IFIX.**

A respeito da gestão do MANA11, **o fundo segue em velocidade de cruzeiro e a atuação passa a ser ainda mais cautelosa**. Diferente dos últimos meses, quando se antevia espaço relevante para a flexibilização monetária, **atualmente a leitura é de proximidade de fim de ciclo por parte do Bacen porém em patamar nominal ainda alto**, e necessidade de novos dados de arrefecimento da atividade econômica e/ou evidência de ancoragem das expectativas de inflação para confirmação de qualquer novo movimento relacionado a taxa básica de juros.

Isto posto, **permanecemos em uma conjuntura muito perversa** para as contas públicas e empresas, porém **com a possibilidade de manutenção de nossa capacidade de originação** de oportunidades com taxas prefixadas muito atrativas.

E esse contexto continua conversando 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. Em tempo, 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 papeis 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 desancoragem da inflação** como a que estamos vivenciando no momento, (ii) **além da possibilidade de reciclagem da carteira** com compressão de taxa em caso de melhora de mercado, tanto no caso dos papeis de renda fixa como aqueles de renda variável, **oferecem ainda mais possibilidades de proteção** e **aprimoramento dos resultados potenciais**, conforme a gestão ativa do portfolio, flexibilidade e leitura de mercado, **mesmo em cenários desafiadores e voláteis de mercado.**

Por estes motivos, **acreditamos que a classe de FIIs *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 visando uma carteira balanceada, para captura do CDI elevado, porém arbitrando carrego e ganho de capital em operações indexadas a inflação, e aproveitando a volatilidade no mercado secundário dos FIIs e Ações para geração de resultados extraordinários.**

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.

Isto posto, **a composição prefixada no portfolio 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.

Inclusive, a respeito das operações de incorporação, **inauguramos recentemente a atuação do MANA11 em mais uma praça promissora: o litoral de Pernambuco**, mais especificamente a **Praia dos Carneiros.**

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

No 2T2026, **realizamos mais um investimento exclusivo do book de incorporação**, por meio da **aquisição de 11 unidades** selecionadas pontualmente, em uma das **regiões de maior valorização** do litoral nordestino, com **demanda sustentada por turismo de alto padrão e oferta estruturalmente restrita**.

O parceiro da operação é a **Due Incorporadora, desenvolvedora líder no segmento** de projetos no litoral, e o empreendimento é o **Kora Home Resort**, empreendimento **beira-mar** de **R$ 622 milhões de VGV** e 360 unidades, estruturado como um resort com conforto de hotel e com lançamento previsto para o próximo verão.

Seguindo o DNA da Manatí, nossa participação se dá com **desconto substancial de entrada** em relação ao preço de lançamento e uma **subordinação adicional de 20% do capital investido**, o que confere **margem de segurança relevante** ao MANA11, visando a um retorno de **18% ao ano, prefixado, e agregando descorrelação ao resultado futuro do Fundo**. Maiores detalhes sobre a operação seguem expostos mais adiante no relatório.

Com relação aos demais projetos de incorporação investidos, também seguimos em velocidade de cruzeiro e absolutamente confortáveis com os respectivos andamentos. Começando pela praça de Florianópolis, os últimos 2 projetos lançados **(*Natus* e *Puerto Madero*) seguem em processo de amadurecimento das vendas, registrando novas vendas e já superando o cenário idealizado** pelo incorporador no momento do lançamento., com 33% e 58% de vendas respectivamente Estes fatores confirmam a aderência de tais produtos e reduzem de forma substantiva o risco envolvido em cada projeto.

No caso do *Physis Place* e *Allure*, a realidade é similar, corroborando com louvor a nossa tese de investimento. No caso do primeiro, seguimos com praticamente metade das unidades vendidas, ao passo que o segundo, 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 **ainda possuem tempo relevante para desenvolvimento e entrega**, além de seguirem avançando em termos de obras realizadas, financiamentos de obra assinados e já desembolsados junto a 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.

Em relação ao **FII Alicerce, os empreendimentos também caminham conforme esperado**. Estruturado especificamente para 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, **a transação visa a rentabilidade alvo de IPCA+18,0% ao ano, com um nível de cobertura de 4,4 vezes** entre o lucro projetado e investimento realizado, também na modalidade de *equity preferencialista*, o que nos traz conforto relevante.

Conforme exposto mais adiante no relatório, o investimento abrange de forma diversificada 8 empreendimentos distintos, distribuídos em 5 cidades ao longo dos Estados de MG, SP e RJ, com Valor Geral de Vendas (VGV) consolidado de R$ 1,67 bilhão. **Com 58% de vendas realizadas e todos os projetos já lançados, novas vendas continuam acontecendo, o que preserva o nível de cobertura e a saúde da nossa operação**.

Reforçando essa dinâmica, destacamos **o recente lançamento do Connect Square em julho**, que estreou com expressivos 61% de comercialização, corroborando o sucesso do produto e **completando o ciclo de lançamento de todos os projetos** que compõem a operação, e **atingiu 97% de vendas na leitura mais recente, o que denota o sucesso do empreendimento**, sobretudo quando analisado sob a ótica da relevância do mesmo, por meio das 724 unidades e que somam R$ 217mm em VGV.

Por meio 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.

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

Com relação aos dividendos, **no mês de outubro, a distribuição anunciada aos cotistas foi de R$ 0,11 por cota,** o que representa um ***dividend yield* anualizado de 15,8% a.a.,** quando calculado sobre a cota de fechamento do mês ou **135,1% CDI líquido** de imposto de renda.

Conforme os últimos anos e reafirmando a expectativa junto aos investidores, esse dividendo encontra-se em linha com o ***Guidance de Dividendos delineado pela gestão para o 4T 2026, de distribuição entre* R$ 0,10 e R$ 0,12 por cota.** Esse intervalo foi pautado pelo (i) **o amadurecimento dos projetos de incorporação**, os quais entregam um caráter prefixado, (ii) **captura da inflação corrente**, em virtude da volatilidade advinda do cenário externo, e (iii) **gestão ativa implementada continuamente**, mesmo com o cenário bastante complexo à frente.

Para fins de comparação, **essa distribuição potencial equivale ao *dividend yield* de 1,12% e 1,34% 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 mais desafiador, sobretudo após o resultado eleitoral.

As expectativas de juros retornaram aos patamares de grande apreensão do mercado, com tendência altista da inflação para o ano que vem, que devem perdurar enquanto não houver um direcionamento efetivamente crível e definitivo da trajetória fiscal, pelo lado dos custos.

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, sobretudo para momentos como o atual, com probabilidade não desprezível de desancoragem das expectativas.

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 o pouco espaço para cortes no curto prazo, **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**, que já começou a dar frutos, a exemplo do projeto *Grand Pulse Jundiaí*. 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, **é possível visualizar a manutenção de retornos descorrelacionados** aos investidores do fundo.

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

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, principalmente após momento de deterioração abrupta dos preços das cotas, conforme ocorrido nas últimas semanas.

Ao mesmo tempo, com o aumento de inflação, menor velocidade de vendas de unidades residenciais, entre outros, a **análise microeconômica se mostra cada vez mais necessária e importante** para geração de retorno excedente 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 +77,9% de performance** acumulada, de acordo com o patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos.

Nesse mesmo período, o **IFIX**, Índice de Fundos Imobiliários da B3, **acumulou valorização de +30,4%**, ao passo que o CDI equivalente, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +59,0%. Essa performance em relação ao IFIX continua em patamar de elevada diferenciação, com a cota patrimonial ajustada rendendo 256% IFIX** no período, **abrindo ainda mais alpha** em relação ao principal benchmark do mercado de fundos imobiliários.

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

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

RESULTADO OPERACIONAL E BREAKDOWN

No fechamento de outubro 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 novembro. Essa distribuição representa um ***dividend yield*** anualizado de **15,8% a.a**. se considerada a cota de fechamento de outubro. Como verificado abaixo, o segmento que mais incrementou resultado para o fundo foi o investimento em CRIs, seguido pelo livro de FIIs e Caixa. Ao longo do mês, mesmo com a deflação impactando os resultados de correção monetária, a estrutura das nossas operações amenizou esse tema, e também aproveitamos a volatilidade para capturar ganho de capital no book de FIIs. 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$	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	POR COTA
RECEITAS	**11.002.195**	**4.920.575**	**4.776.323**	**3.983.519**	**1.463.775**	**3.756.048**	**0,100**
Receitas de Operações Estruturadas	**4.411.827**	**4.334.525**	**4.188.362**	**3.501.045**	**853.845**	**3.082.260**	**0,082**
Juros Remuneratórios	3.056.350	3.287.057	3.150.396	3.149.984	3.038.839	3.010.783	0,080
Correção Monetária	1.236.379	937.809	959.253	270.915	131.688	(73.821)	(0,002)
Resultados extraordinários	119.098	109.659	78.712	80.146	(2.316.683)	145.298	0,004
Receitas advindas de FIIs	**445.996**	**452.780**	**447.240**	**276.837**	**422.150**	**612.094**	**0,016**
Dividendos	445.996	452.780	447.240	452.780	422.150	470.620	0,013
Ganho de Capital	-	-	-	(175.943)	-	141.474	0,004
Receitas de Incorporação	**5.970.581**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Receitas do livro de Ações	**37.368**	**46.880**	**34.120**	**38.799**	**49.427**	**-**	**-**
Remuneração do Caixa	**136.423**	**86.390**	**106.601**	**166.838**	**138.354**	**61.695**	**0,002**
DESPESAS	**(303.418)**	**(315.072)**	**(354.952)**	**(341.000)**	**(309.855)**	**(314.909)**	**(0,008)**
Taxa de Administração[1]	(276.814)	(288.328)	(328.054)	(314.349)	(282.696)	(287.015)	(0,008)
Despesas Operacionais	(26.604)	(26.744)	(26.898)	(26.651)	(27.159)	(27.894)	(0,001)
RESULTADO OPERACIONAL	**4.626.357**	**10.698.777**	**4.605.503**	**4.421.371**	**1.153.920**	**3.441.139**	**0,092**
Resultado por Cota	0,12	0,28	0,12	0,12	0,03	0,09	

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**	**0,12**	**0,125**	**0,12**	**0,12**	**0,11**

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

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

DIVIDENDO e DIVIDEND YIELD

(VALORES EM R$)

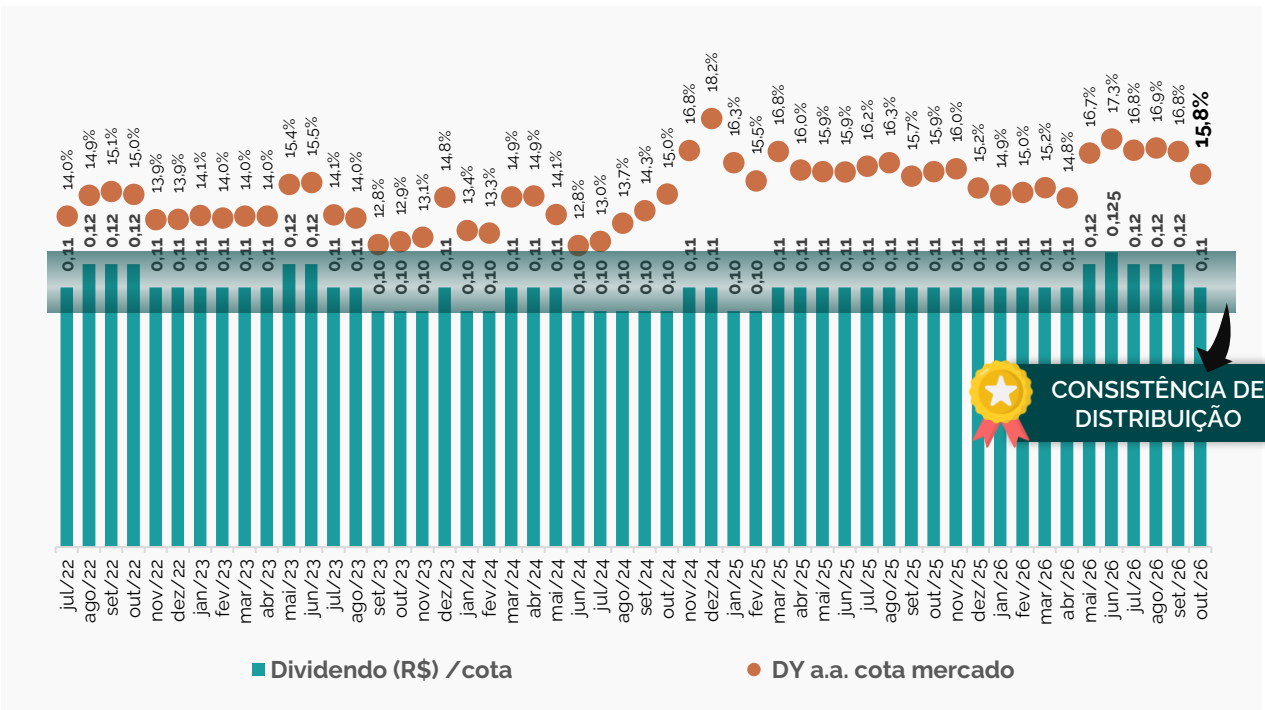
A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pelos rendimentos advindos dos FIIs, remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que a gestão ativa tem gerado **resultado adicional aos cotistas, fruto da capacidade de originação 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 15,8% a.a.**, com base na cota de fechamento do período, **seguindo o patamar competitivo dos últimos meses**.

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
15,8%
a.a. em relação a cota de fechamento do mês



Fonte: Manatí e Broadcast.

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

ANÁLISE 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 1,23%**, 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 carrego equivalente ao CDI, líquido de imposto de renda para o mês, a rentabilidade foi:

Distribuição equivalente a

135,1% CDI

Líquido de imposto de renda no mês

Se comparamos esse mesmo *Dividend Yield* a inflação utilizada para atualização dos papeis indexados ao IPCA[1], o retorno foi equivalente a:

Retorno equivalente a

IPCA+10,0%

a.a. no mês

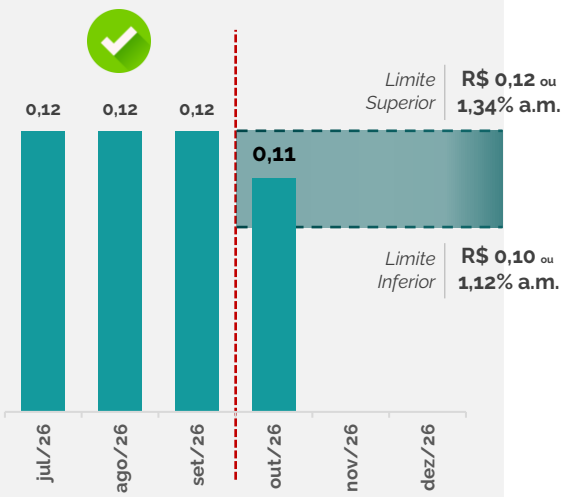
Considerando a estimativa de IPCA de 5,22% para o ano de 2026 conforme o Boletim Focus

GUIDANCE DE DIVIDENDOS
CONCRETIZAÇÃO 3T2026 e PROJEÇÃO 4T2026

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.

Encerramos o 3º trimestre de 2026 satisfeitos com os resultados alcançados, com distribuições de R$ 0,12 por cota em cada um dos três meses do período, posicionadas de forma competitiva dentro do guidance estabelecido. Esse desempenho refletiu o equilíbrio da carteira e a concretização antecipada de resultados extraordinários, reforçando a assertividade da gestão e a capacidade de originação e seleção de oportunidades da Manatí.

Seguindo as melhores práticas de mercado, **para o 4T2026, ajustamos marginalmente o *guidance* de distribuição na faixa entre R$ 0,10 e R$ 0,12** por cota. Ademais, considerando a cotação atual e o avanço dos projetos de incorporação, **permanecemos convictos da oportunidade que o MANA11 oferece aos preços atuais, sobretudo diante do resultado extraordinário de incorporação já concretizado.**



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 carrego equivalente a carteira de CRI do fundo. Além disso, estimativas são baseadas em projeções financeiras do gestor.

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

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 outubro foi de R$ 8,94, e isso remete a um **deságio de 1,15%** 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$ 9,04	CDI 29% da Carteira	IPCA 71% da Carteira
	R$8,64	***-4,46%***	CDI + 6,68% a.a.	IPCA + 11,76% a.a.
	R$8,74	***-3,36%***	CDI + 6,20% a.a.	IPCA + 11,38% a.a.
	R$8,84	***-2,25%***	CDI + 5,72% a.a.	IPCA + 11,00% a.a.
Cota de Mercado	R$8,94	***-1,15%***	**CDI + 5,24% a.a.**	**IPCA + 10,62% a.a.**
	R$9,04	***-0,04%***	CDI + 4,76% a.a.	IPCA + 10,24% a.a.
	R$9,14	***1,06%***	CDI + 4,28% a.a.	IPCA + 9,86% a.a.
	R$9,24	***2,17%***	CDI + 3,80% a.a.	IPCA + 9,48% a.a.

Com este deságio, e considerando o novo *guidance* de distribuição de dividendos para o 4T2026 de R$ 0,10 a R$ 0,12 por cota, temos a tabela de sensibilidade abaixo, **com potencial de 14,3% a 17,4% a.a. de *dividend yield***.

Inclusive, dadas as alocações realizadas através do book de incorporação, ainda projetamos que **este patamar oferece uma oportunidade de entrada no fundo**, com base na 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

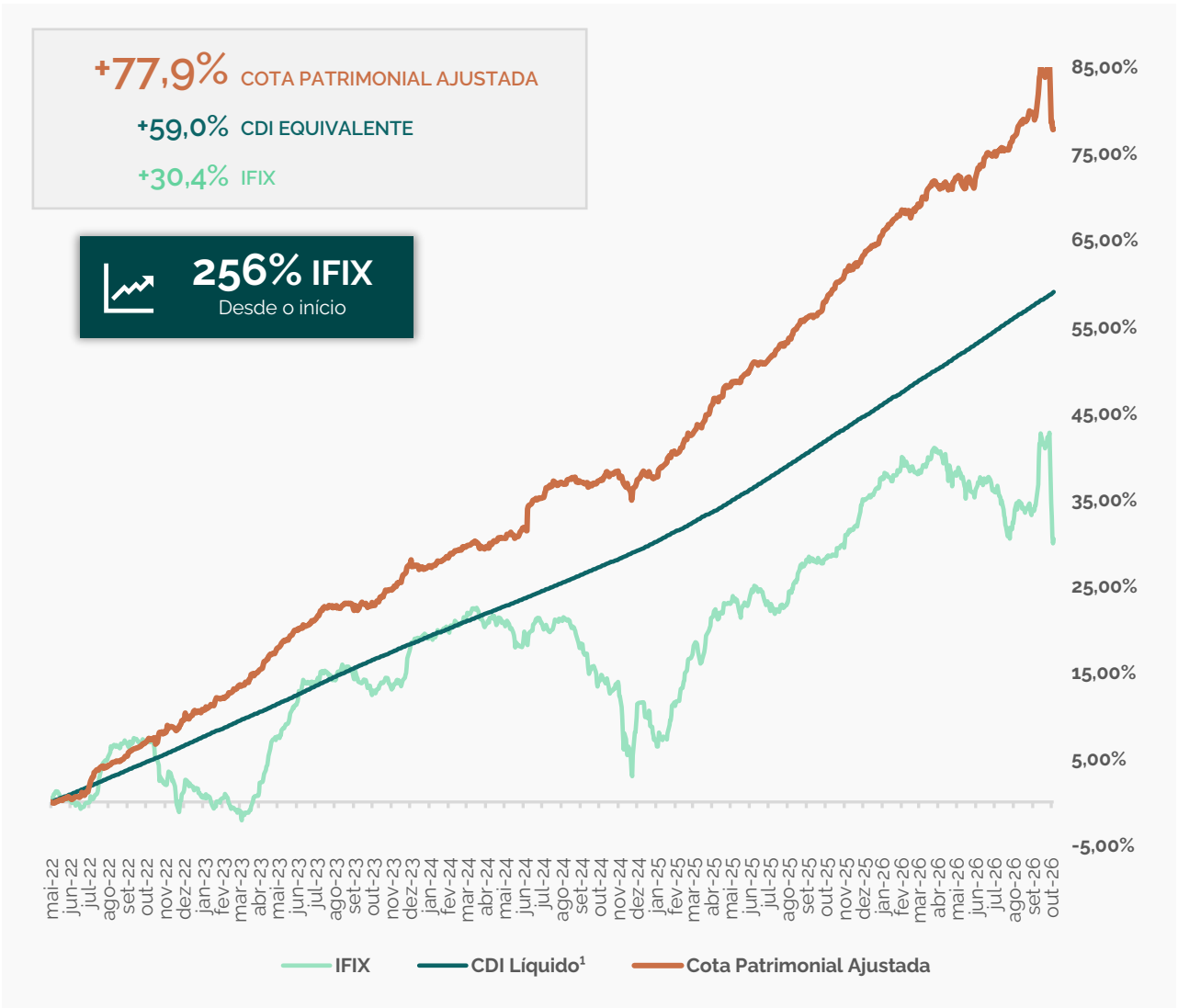
Cota de Mercado	R$ 0,100	R$ 0,105	R$ 0,110	R$ 0,115	R$ 0,120
R$ 8,74	14,6% a.a.	15,4% a.a.	16,2% a.a.	17,0% a.a.	17,8% a.a.
R$ 8,79	14,5% a.a.	15,3% a.a.	16,1% a.a.	16,9% a.a.	17,7% a.a.
R$ 8,84	14,5% a.a.	15,2% a.a.	16,0% a.a.	16,8% a.a.	17,6% a.a.
R$ 8,89	14,4% a.a.	15,1% a.a.	15,9% a.a.	16,7% a.a.	17,5% a.a.
R$ 8,94	14,3% a.a.	15,0% a.a.	**15,8% a.a.**	16,6% a.a.	17,4% a.a.
R$ 8,99	14,2% a.a.	15,0% a.a.	15,7% a.a.	16,5% a.a.	17,2% a.a.
R$ 9,04	14,1% a.a.	14,9% a.a.	15,6% a.a.	16,4% a.a.	17,1% a.a.
R$ 9,09	14,0% a.a.	14,8% a.a.	15,5% a.a.	16,3% a.a.	17,0% a.a.
R$ 9,14	13,9% a.a.	14,7% a.a.	15,4% a.a.	16,2% a.a.	16,9% a.a.

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

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

RENTABILIDADE DO FUNDO

Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seus principais *benchmarks* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+77,9%,** ao passo que **cota de mercado ajustada** pelos dividendos distribuídos apresentou uma valorização de **+47,2%**. Nesse mesmo período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, **IFIX, apresentou uma valorização bem inferior, de 30,4%**, e a renda fixa livre de risco, representado pelo **CDI equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, foi de **+59,0%**. Em termos relativos, o fundo apresenta uma performance de **255,9% do IFIX** e de **132,0% do CDI Equivalente, superando ambos os benchmarks de forma consistente**.



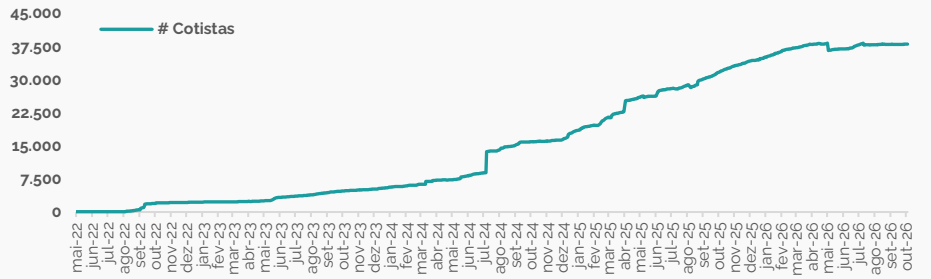
(1) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.

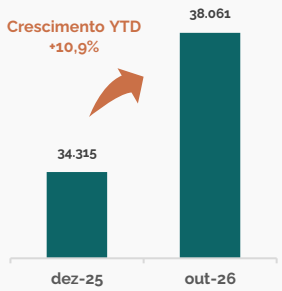
Disclaimer: *o conteúdo aqui veiculado possui caráter exclusivamente informativo, reproduz a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Manatí e/ou está baseado em dados publicamente disponíveis. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de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

MERCADO SECUNDÁRIO

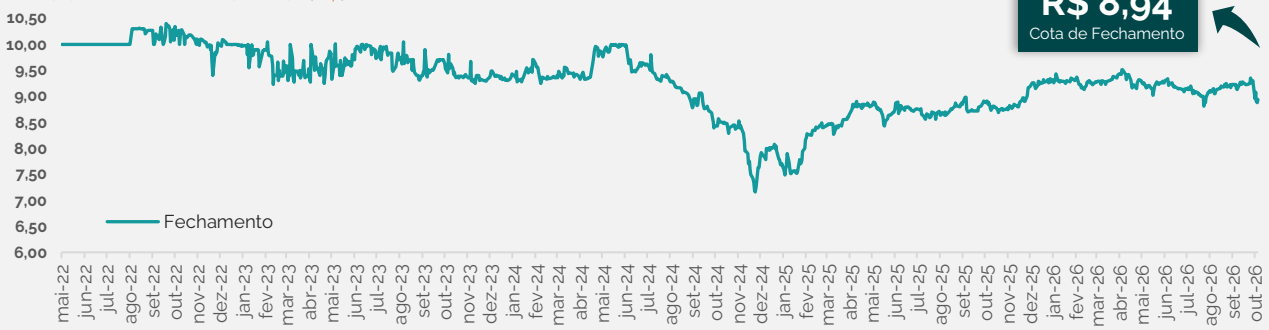
No fechamento de outubro, a cota de mercado encerrou em **R$ 8,94**, o qual foi acompanhado pelo **volume negociado de R$ 23,8 milhões no mês**, o que equivale a uma **média de negociação de R$ 1,1 milhão por dia,** e **6,96% de giro** das cotas negociadas em relação as cotas emitidas. Vale relembrar que, com o encerramento do 1º semestre, o fundo **fechou o período com o maior volume de negociação diária desde o início**, o que corrobora a maturidade do MANA11 como um dos principais *hedge funds imobiliários* de mercado, ao longo dos **38.061 cotistas.** 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

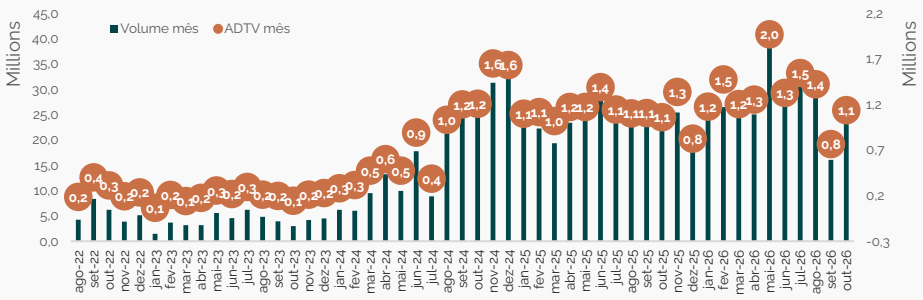




COTA DE MERCADO (R$)



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



Negociação média de

R$ 1,13mi

Por dia no mês de outubro

Fonte: Manatí, Daycoval e Broadcast.

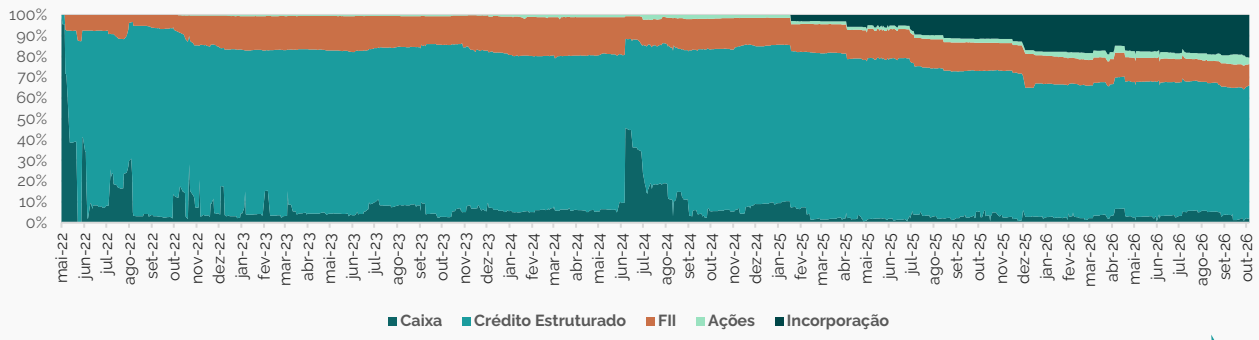
Disclaimer: *o conteúdo aqui veiculado possui caráter exclusivamente informativo, reproduz a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Manatí e/ou está baseado em dados publicamente disponíveis. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de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

ALOCAÇÃO DO FUNDO

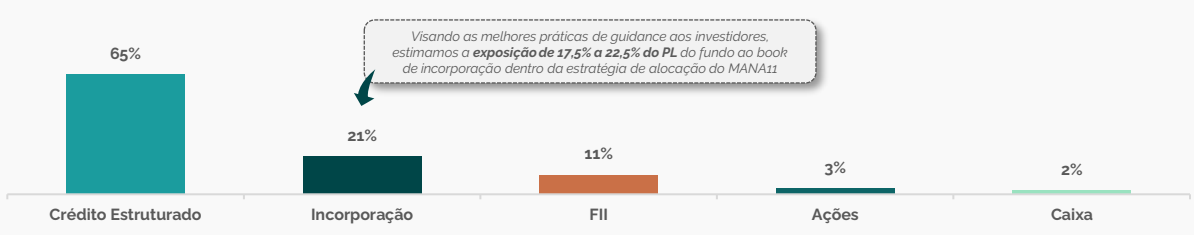
Encerramos o mês de outubro com **99,2% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas** advindas de **originação própria**, as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do MANA11 proposta inicialmente. Dando sequência no pipeline 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 portfolio 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.

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

DESINVESTIMENTO GRAND PULSE JUNDIAÍ

20,7% do PL

Conforme divulgado no **Fato Relevante** em 18 de maio de 2026, **o mês de maio marcou o desinvestimento integral e retorno do capital investido** no projeto denominado "*Grand Pulse Jundiaí*", localizado em Jundiaí/SP, com **retorno excepcional para os cotistas do MANA11**.

Para fins de contexto, este é um empreendimento com **Valor Geral de Vendas (VGV) de R$ 231 milhões** e 696 unidades habitacionais, **distribuídos em 3 fases** de desenvolvimento (*Zurique*, *Copenhagen* e *Friburgo*). Sendo um **projeto de cunho popular**, enquadrado no programa **Minha Casa Minha Vida** e financiado no **modelo de Crédito Associativo** pela Caixa Econômica Federal, realizamos o investimento sabendo que a **velocidade de vendas se configurava como uma premissa de extrema relevância para o sucesso do projeto**.

Desde o primeiro aporte realizado, **evidenciamos uma absorção impressionante** das unidades, com **vendas de 99% da 1ª fase no primeiro mês**, e tendência confirmada nas demais fases do empreendimento. Com base na **estrutura de *equity prerencialista*** que desenvolvemos e modelo de *funding* de crédito associativo, **a velocidade de vendas permitiu o retorno do capital de forma muito mais antecipada** do que delineamos inicialmente, o que, inevitavelmente, também **impulsionou a TIR para o patamar de 58,6% a.a.**, e nos deixou absolutamente satisfeitos com a estratégia.



Taxa Interna de Retorno (a.a.)

58,6%

Prazo da Operação

8 meses

Retorno do Capital Investido

40%

Fonte: Manatí

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

DESINVESTIMENTO GRAND PULSE JUNDIAÍ

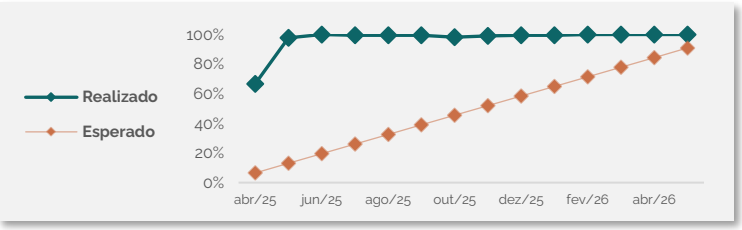
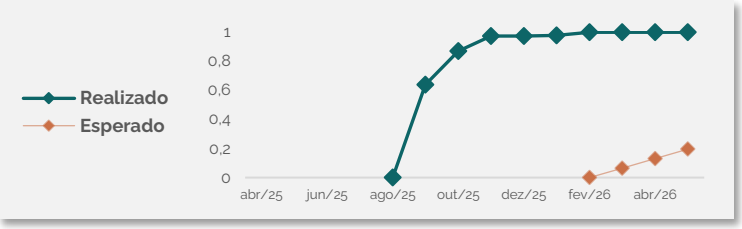
20,7% do PL

Em maiores detalhes, **empreendimentos financiados conforme o modelo de crédito associativo,** apresentam um **perfil de lucros característico, com a margem do projeto embutida no repasse mensal** efetuado pelo agente financeiro, de forma gradual e **proporcional ao percentual de vendas realizado**.

Além disso, como já mencionado, **este investimento foi elaborado conforme a estrutura de *equity preferencialista***, ou seja, visando o **recebimento prioritário de todo o retorno gerado pelo projeto até o atingimento da meta de retorno de 22,50% a.a.**, para só então liberar o resultado remanescente ao incorporador.

Portanto, **combinando a estrutura do equity preferencial** (esquema ao lado), **com a velocidade de vendas excepcional**, exposta abaixo, **tivemos o nosso capital retornado de forma antecipada, perfazendo a TIR de 58,6% a.a.**., denotando a **assertividade da Manatí** na **seleção** e **entendimento** dentro da incorporação imobiliária.



FASES	EVOLUÇÃO MENSAL DE VENDAS	BALANÇO
1ª Fase ZURIQUE		**Vendas de 99% das 232 unidades disponíveis em apenas 2 meses** *vs.* **expectativa de 30 unidades** no mesmo período
2ª Fase COPENHAGEN		**Antecipação do lançamento** em virtude da leitura de demanda, **com 97% de vendas** das 232 unidades em 4 meses vs. **20% (60 unidades)** no mesmo período
3ª Fase FRIBURGO		**Antecipação do lançamento em 6 meses, com mais de 60% das unidades vendidas**, antes mesmo da data esperada de lançamento original

Fonte: Manatí

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

INVESTIMENTO PERMUTA KORA HOME RESORT

20,7% do PL

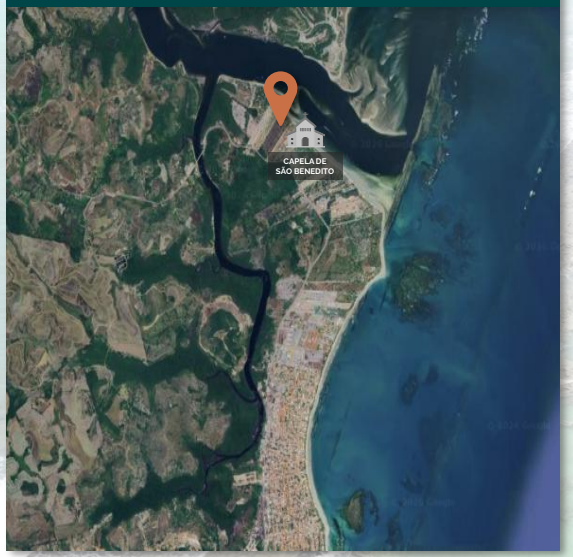
No 2T2026, realizamos mais um investimento exclusivo do book de incorporação, desta vez na **Praia dos Carneiros**, litoral sul de Pernambuco. Ao longo dos últimos anos, a **região se consolidou como um dos destinos de maior valorização do litoral nordestino**, com demanda sustentada por **turismo de alto padrão** e **oferta estruturalmente restrita**, conforme evidenciado pelos **preços/m²** praticados e **percentual de vendas** dos lançamentos na região.

O parceiro da operação é a **Due Incorporadora**, desenvolvedora **líder em projetos residenciais no litoral pernambucano e alagoano**, com forte presença nas praias de Muro Alto e Carneiros (PE), **contando com R$ 4,5 bi em VGV lançado entre 2021 e 2026**. Por meio de sua **atuação local**, com forte vínculo social e econômico no desenvolvimento da região, a Due se posiciona como a **incorporadora de maior representatividade na praça**, o que confere à gestão visibilidade sobre padrão construtivo, ritmo de vendas e capacidade de execução. Sua receita bruta, superior a R$ 500 milhões em 2025, confirma o **porte e a robustez operacional da companhia**.

O ativo objeto da operação é o **Kora Home Resort**, **empreendimento beira-mar**, de **R$ 622 milhões de VGV** e 360 unidades, distribuído em dez torres, com estrutura de resort com conforto de hotel, e 200m de frente mar. Para fins de gestão de risco e timing, o **projeto encontra-se devidamente aprovado** e a expectativa de lançamento coincidirá com o próximo verão. Ademais, o **projeto está localizado na microrregião mais valorizada do destino**, no encontro do rio com o mar, a 2 minutos a pé da Capela de São Benedito.

Sobre a estrutura do investimento, a **operação consiste na aquisição de 11 unidades** selecionadas cuidadosamente pelo time de gestão, com base em critérios como (i) tipologia, (ii) localização no condomínio, (iii) escassez do produto, entre outros, **com desconto substancial de entrada em relação ao preço de lançamento** idealizado pelo incorporador. Além do desconto mencionado, há também **uma subordinação adicional de 20% do capital investido**, o que confere à operação uma **proteção adicional** e **margem de segurança para o MANA11**, em termos de tempo para conclusão da revenda de tais unidades. Por meio da expectativa de venda futura e estrutura protegida, **visamos o retorno de 18% a.a. prefixado, agregando descorrelação ao resultado futuro do Fundo.**

PRAIA DOS CARNEIROS - PE



PERSPECTIVA KORA HOME RESORT





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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

20,7% 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** (51% 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 Brasil[1]
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

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS INVESTIDOS EM FLORIANÓPOLIS/SC

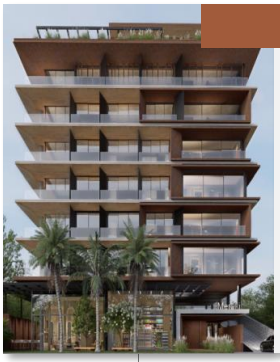
20,7% do PL

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

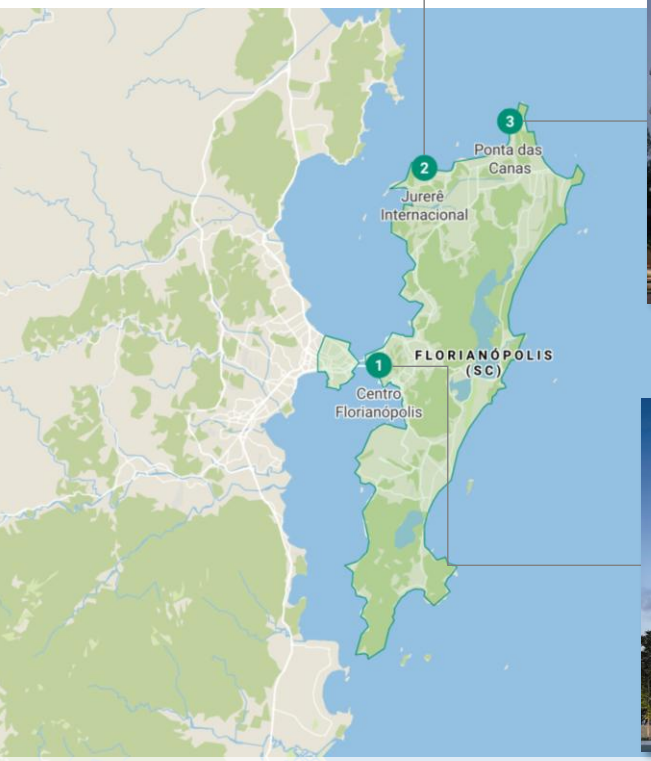
- **Localização**: Av. dos Búzios
- **Unidades**: 55 unidades
- **Tipologias** 95 a 250 m²
- **VGV Estimado**: R$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado**: R$ 59,7mm
- **Lançamento**: Dez/25 | **58% vendido**
- **Entrega**: Ago/28
- **Índice de Cobertura**[1]: **4,16x**
- **Status**: Obra em andamento



ALLURE

- **Localização**: Rod. Maurício 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 Cobertura**[1]: **4,04x**
- **Status**: Obra em andamento

**Entre assinados e em assinatura*





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 | **34% vendido***
- **Entrega**: Dez/28
- **Índice de Cobertura**[1]: **3,25x**
- **Status**: Obras Iniciando

**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 | **51% vendido**
- **Entrega**: Dez/27
- **Índice de Cobertura**[1]: **2,97x**
- **Status**: Obra em andamento

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

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

INVESTIMENTO REALIZADO NO FII ALICERCE

20,7% 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 descorrelação ao portfolio** dos fundos da Manatí.

HIGHLIGHTS

PATRIMAR
Mude para melhor

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

INVESTIMENTO REALIZADO NO FII ALICERCE

20,7% do PL

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 **100% já se encontra efetivamente lançado** e **70% 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.

100%
dos projetos já encontram-se lançados

70%
do VGV atualmente vendido



- **Localização**: S. J. dos Campos
- **Unidades**: 300 unidades
- **Tipologias** 53 a 91 m²
- **VGV Estimado**: R$ 152,0mm
- **Lançamento**: Out/25 | **41% vendido**
- **Entrega**: Ago/28
- **Status**: Lançado e Obra em andamento



- **Localização**: Nova Lima
- **Unidades**: 57 unidades
- **Tipologias** 266 e 296 m²
- **VGV Estimado**: R$ 312,8mm
- **Lançamento**: Out/25 | **18% vendido**
- **Entrega**: Out/29
- **Status**: Lançado e Obra iniciando



- **Localização**: Indaiatuba
- **Unidades**: 324 unidades
- **Tipologias** 56 a 70 m²
- **VGV Estimado**: R$ 172,1mm
- **Lançamento**: Jun/25 | **77% vendido**
- **Entrega**: Jul/28
- **Status**: Lançado e Obra em andamento



- **Localização**: Rio de Janeiro
- **Unidades**: 278 unidades
- **Tipologias** 78 a 128 m²
- **VGV Estimado**: R$ 317,6mm
- **Lançamento**: Abr/24 | **94% vendido**
- **Entrega**: Nov/27
- **Status**: Lançado e Obra em andamento



- **Localização**: Rio de Janeiro
- **Unidades**: 256 unidades
- **Tipologias** 37 a 41 m²
- **VGV Estimado**: R$ 86,8mm
- **Lançamento**: Out/25 | **34% vendido**
- **Entrega**: Jun/28
- **Status**: Lançado e Obra em andamento



- **Localização**: Campinas
- **Unidades**: 588 unidades
- **Tipologias** 39 e 44m²
- **VGV Estimado**: R$ 148,2mm
- **Lançamento**: Dez/24 | **74% vendido**
- **Entrega**: Mar/28
- **Status**: Lançado e Obra em andamento



- **Localização**: Nova Lima
- **Unidades**: 118 unidades
- **Tipologias** 98 a 138 m²
- **VGV Estimado**: R$ 266,2mm
- **Lançamento**: Mar/26 | **8% vendido**
- **Entrega**: Fev/30
- **Status**: Projeto Lançado



- **Localização**: Rio de Janeiro
- **Unidades**: 724 unidades
- **Tipologias** 28 m²
- **VGV Estimado**: R$ 217,5mm
- **Lançamento**: Jul/26 | **97% vendido**
- **Entrega**: Jul/29
- **Status**: Projeto Lançado

Fonte: Manatí. Data-base: Mar/26

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

DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

20,7% 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



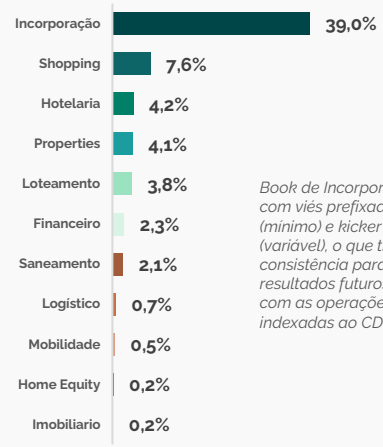
***Disclaimer**: o conteúdo aqui veiculado possui caráter exclusivamente informativo, reproduz a opinião pessoal dos gestores e demais membros da equipe de investimentos da Manatí e/ou está baseado em dados publicamente disponíveis. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação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

CARTEIRA DE ESTRUTURADOS *64,6% do PL*

Operações de CRI e LCI Estruturadas

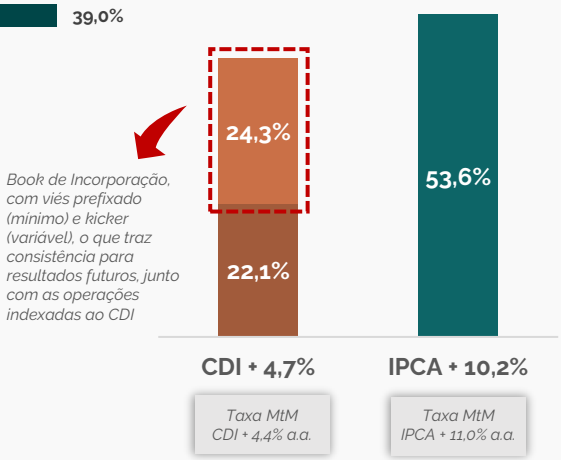
Exposição por Setor

% do Patrimônio Líquido



Indexador e Taxa Média (a.a.)

% Portfólio de Estruturados

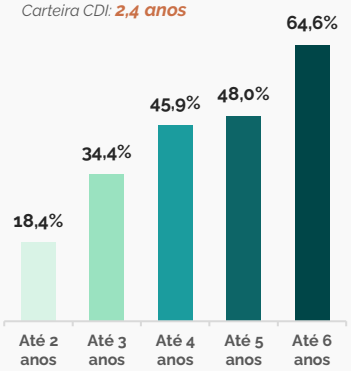


Book de Incorporação, com viés prefixado (mínimo) e kicker (variável), o que traz consistência para resultados futuros, junto com as operações indexadas ao CDI

Duration Remanescente

% do Patrimônio Líquido - Cumulativo

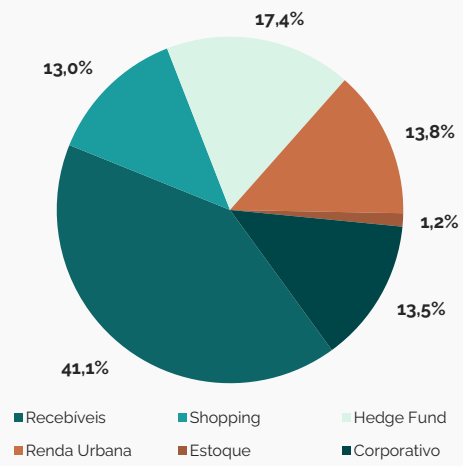
Duration
Carteira IPCA: ***3,2 anos***
Carteira CDI: ***2,4 anos***



CARTEIRA DE FII *10,5% do PL*

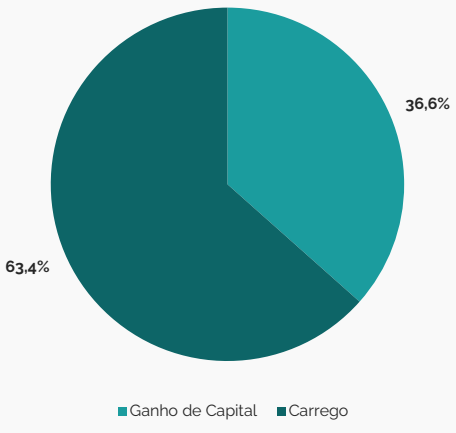
Exposição por Segmento

% Portfólio de FII



Exposição por Tipo de Estratégia

% Portfólio de FII



Fonte: Manatí.

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

CARTEIRA DE ATIVOS

Segue abaixo a lista de investimentos presentes na carteira do fundo no fechamento de outubro de 2026:

Tipo	Emissor	Código IF	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MtM(3)	LTV(1)
CRI	CRI MAC	24L2414794	Incorporação	Carrego	17.461.400	5,14%	IPCA	12,00%	12,53%	40%
CRI	CRI VCA	25J4696146	Incorporação	Carrego	17.139.723	5,05%	IPCA	11,30%	11,52%	51%
CRI	CRI Pátio Roraima	22H1579450	Shopping	Carrego	14.666.741	4,32%	IPCA	8,05%	11,23%	35%
CRI	CRI Golden Tulip	25H4806070	Hotelaria	Carrego	14.202.784	4,18%	IPCA	12,00%	11,60%	35%
CRI	CRI Athena	22H1630624	Properties	Carrego	13.801.105	4,07%	IPCA	7,70%	9,22%	57%
CRI	CRI Cata Incorporadora	24J2128781	Incorporação	Carrego	13.470.689	3,97%	IPCA	11,10%	11,05%	15%
CRI	CRI Bella Vitta	25B2856621	Incorporação	Carrego	12.134.652	3,57%	IPCA	11,85%	11,53%	43%
CRI	CRI Vértice e Voz	24K2221808	Incorporação	Carrego	11.835.692	3,49%	CDI	5,30%	5,30%	18%
CRI	CRI LEE	26I9232255	Loteamento	Carrego	11.549.298	3,40%	IPCA	11,25%	12,40%	57%
CRI	CRI Itaquera	24C1526928	Shopping	Tático	10.957.880	3,23%	IPCA	8,85%	9,35%	35%
CRI	CRI BRDU	25J3113754	Incorporação	Carrego	10.823.402	3,19%	CDI	5,00%	5,00%	20%
CRI	CRI Via Sul	22E1313665	Incorporação	Carrego	9.844.817	2,90%	CDI	4,75%	4,75%	71%
CRI	CRI Arqos	25E4068927	Incorporação	Carrego	9.703.715	2,86%	CDI	4,00%	4,00%	65%
CRI	CRI Vista	25F2186311	Incorporação	Carrego	8.924.292	2,63%	CDI	4,75%	4,75%	12%
CRI	CRI Zagros	24G1895078	Financeiro	Carrego	7.939.702	2,34%	IPCA	8,50%	9,41%	34%
CRI	CRI Sanema	22G0701494	Saneamento	Carrego	7.203.738	2,12%	IPCA	8,85%	9,97%	77%
CRI	CRI MRV II	22E1095384	Incorporação	Tático	5.501.097	1,62%	IPCA	8,92%	8,92%	n.a.
CRI	CRI Edifica	24K1892305	Incorporação	Carrego	4.876.436	1,44%	CDI	5,00%	5,00%	50%
CRI	CRI FGR	23L1279637	Incorporação	Carrego	4.184.310	1,23%	IPCA	9,50%	12,13%	40%
CRI	CRI Martini Meat IPCA	22F0930128	Logístico	Carrego	2.286.889	0,67%	IPCA	9,30%	10,79%	60%
CRI	CRI Vivacorp II	26D6665612	Incorporação	Carrego	1.754.519	0,52%	CDI	4,00%	4,00%	65%
CRI	CRI Vivacorp I	26D6665611	Incorporação	Carrego	1.754.516	0,52%	CDI	4,00%	4,00%	65%
CRI	CRI Comporte	23I1270600	Mobilidade	Carrego	1.683.135	0,50%	CDI	3,85%	4,14%	50%
CRI	CRI GT Building	25E4343185	Incorporação	Carrego	1.421.671	0,42%	CDI	4,00%	4,00%	60%
CRI	CRI Vic Engenharia	22F1135958	Loteamento	Carrego	1.381.109	0,41%	IPCA	9,50%	11,13%	72%
CRI	CRI Longitude	25C3273266	Incorporação	Carrego	1.238.080	0,36%	CDI	6,00%	6,00%	40%
CRI	CRI Bemol	24D2944088	Home Equity	Carrego	755.411	0,22%	IPCA	9,00%	14,75%	54%
CRI	CRI Construtora Dez	24G1883357	Imobiliario	Carrego	613.863	0,18%	IPCA	12,68%	13,03%	60%
CRI	CRI HM Maxi Campinas	24C1796102	Incorporação	Carrego	236.559	0,07%	CDI	5,00%	5,00%	56%
SUBTOTAL ESTRUTURADOS					**219.347.225**	**64,6%**				

Tipo	Ativo	Foco	Segmento	Estratégia	Valor	% PL	Indexador	Retorno
FII	Turmalina B	Alta Renda	Residencial	Preferencial	38.688.855	11,4%	Pré	21,00%
FII	FII Alicerce	Alta Renda	Residencial	Preferencial	21.799.271	6,4%	Pós	IPCA + 18%
SPE	DUE Halim	Alta Renda	Residencial	Preferencial	8.644.682	2,5%	Pré	18,00%
SPE	Vic Jundiaí	Baixa Renda	Residencial	Preferencial	1.125.442	0,3%	Pré	22,50%
SUBTOTAL INCORPORAÇÃO					**70.258.250**	**20,7%**		(taxas a.a.)

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Estratégia	Valor	% PL
FII	Guardian Real Estate	GARE11	Renda Urbana	Ganho de Capital	3.677.503	1,1%
FII	Mauá Capital Real Estate	MCRE11	Recebíveis	Carrego	3.500.831	1,0%
FII	Gazit Malls	GZIT11	Shopping	Ganho de Capital	2.994.601	0,9%
FII	Clave Índice de Preços FII	CLIN11	Recebíveis	Carrego	2.861.969	0,8%
Outros	20 FIIs				22.757.349	6,7%
SUBTOTAL FII					**35.792.252**	**10,5%**

Tipo	Ativo	Ticker	Segmento	Valor	% PL
Ação	Tenda Construtora	TEND3	Incorporadora	3.447.723	1,0%
Ação	Allos	ALOS3	Shopping	3.123.150	0,9%
Ação	MRV	MRVE3	Incorporadora	1.688.445	0,5%
Ação	Cury Construtora	CURY3	Incorporadora	836.570	0,2%
Ação	Multiplan	MULT3	Shopping	677.611	0,2%
Ação	Plano & Plano	PLPL3	Incorporadora	546.234	0,2%
Ação	LOG Commercial Properties	LOGG3	Properties	323.680	0,1%
Ação	HBR Realty	HBRE3	Properties	190.432	0,1%
Ação	Iguatemi	IGTI11	Shopping	187.394	0,1%
Ação	Direcional	DIRR3	Incorporadora	167.648	0,0%
SUBTOTAL AÇÕES				**11.188.887**	**3,3%**

CAIXA + COMPROMISSADAS	-	-	**7.179.966**	**2,1%**	
PROVISÕES	-	-	**(4.300.579)**	**(1,3%)**	
Patrimônio Líquido			**339.466.001**	**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.

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI VIVACORP

CRI corporativo lastreado no crédito da VivaCorp, incorporadora com mais de 10 anos de atuação em SC e RS com foco no programa MCMV. As garantias da operação são: (i) CF dos recebíveis de pró-soluto e vendas diretas das SPEs; (ii) AF das quotas das 7 SPEs proprietárias dos empreendimentos; (iii) Aval PJ da CVI Holding e dos sócios PF; e (iv) Fundo de Reserva de 3 parcelas de amortização e juros, além de covenant de Índice de Cobertura mínimo de 140%.

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 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.

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI 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 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.

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI EMERGENT COLD (MARTINI MEAT)

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 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 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 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.

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI 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 VCA

CRI lastreado em CCIs de contratos de compra e venda do Residencial Bellator, da VCA Construtora, incorporadora líder de Vitória da Conquista (BA) focada em loteamentos e residenciais acessíveis. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária das quotas da SPE devedora; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis do Bellator; (iii) aval dos sócios PF e PJ.

CRI GOLDEN TULIP

CRI de cessão de recebíveis do empreendimento Golden Tulip, em Canela (RS), devido pela G M Schwanck Empreendimentos, com LTV estimado de ~56%. As garantias da operação são: (i) cessão fiduciária dos recebíveis futuros; (ii) alienação fiduciária das unidades do empreendimento; (iii) alienação fiduciária das quotas da devedora; (iv) fundo de reserva e (v) aval da família Schwanck e da Schwanck Esquadrias.

Fonte: Manatí.

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI GT BUILDING

CRI corporativo com garantia sobre dividendos e frutos econômicos de 3 projetos. A GT Building, com atuação em Curitiba e no litoral catarinense, tem como principal sócio o empresário Geninho Thomé, fundador da NeoDent. A operação conta com: (i) AF das quotas das SPEs dos empreendimentos; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos frutos econômicos; e (iii) aval dos sócios.

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 VISTA

CRI de término de obra do projeto de incorporação residencial vertical Vista Jardins, localizados no bairro planejado Viva Park em Porto Belo- SC. As garantias da operação são: (i) Alienação fiduciária das quotas da SPE; (ii) AF do imóvel em desenvolvimento; (iii) CF dos recebíveis atrelados ao empreendimento; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras e (vi) Aval dos Sócios

CRI BRDU

CRI com respaldo em garantias atrelada ao projeto Reserva do Parque, loteamento com unidades comerciais e residências localizado em Tangará da Serra (MT). O empreendimento é segmentado em duas fases, tendo registrado, de forma consolidada, ~90% de venda das unidades. Além disso, a operação conta com o seguinte pacote de garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária das Quotas da SPE; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Aval dos Sócios da BRDU

CRI ARQOS

CRI de Financiamento de Obras do empreendimento BLVD Alti, localizado no bairro planejado Alphaville/Tamboré, sendo o projeto um conjunto de edifícios verticais residências e com um VGV total de R$390 milhões de reais. A operação conta ainda com o seguinte pacote de garantias: (i) AF do Imóvel; (ii) CF dos Recebíveis; (iii) AF das Quotas e Dividendos da Devedora; (iv) Fundo de Reserva; (v) Aval dos Sócios.

CRI DUE

CRI corporativo com garantia principal sobre recebíveis de 3 empreendimentos e AF de unidades. A DUE é incorporadora focada em segunda residência de praia no Nordeste, com atuação em Muro Alto, Carneiros e Recife (PE). A operação conta com: (i) aval dos sócios PF; (ii) AF das quotas das SPEs; (iii) AF de unidades selecionadas; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis; e (v) fundo de reserva e de despesa.

Fonte: Manatí.

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS INVESTIDOS

CRI VIVACORP

CRI corporativo lastreado no crédito da VivaCorp, incorporadora com mais de 10 anos de atuação em SC e RS com foco no programa MCMV. As garantias da operação são: (i) CF dos recebíveis de pró-soluto e vendas diretas das SPEs; (ii) AF das quotas das 7 SPEs proprietárias dos empreendimentos; (iii) Aval PJ da CVI Holding e dos sócios PF; e (iv) Fundo de Reserva de 3 parcelas de amortização e juros, além de covenant de Índice de Cobertura mínimo de 140%.

Fonte: Manatí.

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

MANATÍ NAS MÍDIAS SOCIAIS

Visando aproximar ao máximo a gestão dos investidores e parceiros da Manatí, gostaríamos de convida-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 novidade!



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

GLOSSÁRIO

Com intuito de auxiliar os nossos investidores no completo entendimento dos termos empregados ao longo da nossa carta mensal, seguem as definições abaixo de conceitos chave relacionados ao mercado imobiliário e gestão de fundos:

Giro Mensal: refere ao percentual de cotas negociados no período em relação a quantidade de cotas emitidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FII: fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

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

MANATÍ

Nosso maior ativo
é a nossa credibilidade

MANATICM.COM

