LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS			
Risco de	☒	Perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que **(ii)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta.** **Não há restrições à revenda de cotas.**	

1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais Informações**
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da **CLASSE ÚNICA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1 * a.2)	R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 6976726UN1 | 6976726UN2 | 6976726UN3 | 6976726UN4 | 6976726UN5 | 6976726UN6* *Os códigos do ativo no Balcão B3 previstos acima consideram cada uma das liquidações físicas e financeiras a serem realizadas no âmbito da Oferta.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	**CLASSE ÚNICA DO MANATÍ MCMV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**	Capa do Prospecto
Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.** CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria.**	Capa do Prospecto
Gestor	**MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.** CNPJ: 43.960.839/0001-84 Página Eletrônica: **https://www.manaticm.com.**	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, preferencialmente em Ativos Imobiliários, observado o *pipeline* indicativo do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Manatí Capital Management é uma gestora de recursos independente, focada em oportunidades de investimento em ativos alternativos. Sua especialidade consiste em investimentos em operações de crédito estruturado e imobiliário, através de diversos veículos de investimento. O compromisso da Gestora está sempre na gestão profissional e eficiente do capital do investidor, buscando alternativas únicas, rentáveis e com riscos mitigados. A Gestora conta com equipe dedicada de sócios experientes e com histórico em casas financeiras renomadas do mercado.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("**BTG PSF**"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 80 bilhões sob administração, considerando os dados disponíveis em junho de 2025. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a distribuição de rendimentos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
2. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade dependerá da valorização e rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. Os rendimentos dependerão, principalmente, dos resultados obtidos com receita e/ou negociação dos Ativos-Alvo, bem como dos custos incorridos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI investidos. Em eventual execução das garantias, a Classe, na qualidade de investidora dos CRI, poderá incorrer em custos. Desta forma, determinados eventos relacionados à execução de referidas garantias poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
4. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação tributária, cambial ou regulatória podem impactar negativamente a Classe e seus Cotistas. Mudanças legais, interferências governamentais ou reformas podem afetar valores das cotas, distribuição de rendimentos e resgates, incluindo riscos de novos tributos, entre outros.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
5. Risco de crédito. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, encerrando-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento referente à oferta pública da primeira emissão de cotas da Classe, prorrogável por 2 (dois) anos, a critério da Gestora, caso a Classe possua ativos a serem desinvestidos.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda, observado que as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Boletim de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder ou Instituições Participantes da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Boletim de Subscrição.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	**Administradora:** **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website* inserir "Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada); **Coordenador Líder:** **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website* inserir "Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ou o CNPJ da Classe no campo buscador e, então, clicar na opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	Gestora: **https://www.manaticm.com** (neste website clicar em "Nossos Fundos", depois clicar em "Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada); **CVM:** **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar a opção desejada); e **Fundos.NET, administrado pela B3:** **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Manatí MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem do processo de distribuição das Cotas, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.4 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Entre 01 de dezembro de 2026 e 13 de maio de 2027.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 11 de novembro de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Entre 14 de maio de 2027 e 17 de maio de 2027	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Entre 01 de dezembro de 2026 e 13 de maio de 2027.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

LUZ CAPITAL MARKETS v004