

## FATO RELEVANTE

**MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 42.888.583/0001-89**

**Código ISIN: BRMANACTF006**

**Código de Negociação na B3: MANA11**

**Nome do Fundo no Pregão: FII MANATI**

**Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa**

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administradora”), na qualidade de administrador do **MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 42.888.583/0001-89, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “*Instrumento Particular da Administradora do Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou o que segue:

(i) O cancelamento da 4ª (quarta) emissão, em série única, de quotas do Fundo (“4ª Emissão” e “Oferta da 4ª Emissão”), conforme comunicado ao mercado divulgado de 11 de abril de 2024 sobre a revogação da Oferta da 4ª Emissão e, conseqüentemente, o cancelamento do registro da oferta concedido em 26 de fevereiro de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/046, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023; O cancelamento da 4ª Emissão e da Oferta da 4ª Emissão se dará em observância as perspectivas de mercado e da alta demanda de investidores em geral por fundos de investimento imobiliário, razão pela qual **MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.960.839/0001-84 na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) recomendou a Administradora, além do cancelamento da 4ª Emissão, uma nova emissão de Cotas do Fundo para prever um público alvo destinado a investidores em geral, bem como um montante de emissão maior que aquele previsto na 4ª Emissão, em benefício do Fundo e de seus Cotistas; e

(ii) A realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, em série única (“Novas Cotas” e “5ª Emissão”, respectivamente), as quais, respeitado o Direito de Preferência (conforme termos abaixo definidos), serão objeto distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada

(“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), sob o rito de registro ordinário de distribuição, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

**Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:**

Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”).

**Montante Inicial da Oferta:**

O valor total da Emissão será de, aproximadamente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), observado que o valor exato do Montante Inicial da Oferta será alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo).

**Quantidade de Novas Cotas:**

A quantidade de Novas Cotas será definida quando da fixação do Preço de Emissão.

**Preço de Emissão:**

O preço unitário de emissão será definido anteriormente à divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será fixado nos termos do item “iii” do artigo 15.6.2 do Regulamento (“Preço de Emissão”).

**Preço de Subscrição:**

O preço de subscrição da Nova Cota será o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“Preço de Subscrição”).

**Novas Cotas do Lote Adicional:**

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Novas Cotas do Lote Adicional"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A

manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta será alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

**Direito de Preferência:**

Nos termos do item 15.6.3 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no dia 06 de junho de 2024 terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o período de exercício do Direito de Preferência da Oferta.

**Público Alvo:**

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), que sejam fundos

de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta (“Documento de Aceitação”), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas equivalente será definida quando da fixação do Preço de Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação, em valor inferior a 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas equivalente será definida quando da fixação do Preço de Emissão e observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”) desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM nº 11”).

**Período de Distribuição:**

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Período de Distribuição”).

#### **Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

#### **Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Cotistas (ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e

do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e do formulário de liberação das Novas Cotas.

**Investimento Mínimo por Investidor:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir uma quantidade mínima de Novas Cotas, a qual será definida quando da fixação do Preço de Emissão (“Investimento Mínimo por Investidor”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, observados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis.

**Taxa de Distribuição Primária:**

Será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, uma taxa equivalente a um percentual fixo sobre o Preço de Emissão, a ser definido quando da fixação do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii)

eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Administrador aprovou a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Fundo manterá os seus cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

**O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O PROSPECTO, A LÂMINA, REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

São Paulo, 11 de abril de 2024.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administrador*