

Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. –
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 243PR-017-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e ao Administrador do
Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Ativos financeiros de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 194,714 mil, o equivalente a 93,18% de seu Patrimônio Líquido investidos em ativos financeiros de natureza imobiliária representados por certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s), ações de companhias abertas e cotas de fundos de investimento imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos certificados de recebíveis imobiliários, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** recálculo do valor justo dos investimentos em cotas de fundos imobiliário e ações de companhias abertas, com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(iv)** validação da existência da totalidade dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia; **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; e, **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo dos investimentos no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 10 Política de distribuição dos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o Art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: **(i)** a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela administradora do Fundo; **(ii)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(iii)** confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela administradora do Fundo e análise dos controles de gerenciamento de liquidez da administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; e **(iv)** Adicionalmente, avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 10.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de

rendimentos aos seus quotistas são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das posições financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2023			2022		
		Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante			58.295	27,89		64.960	34,35
Caixa e equivalentes de caixa	4		20.460	9,79		33.939	17,94
Disponibilidades			1	-		1	-
Depósitos bancários (*)			1	-		1	-
Fundos de investimento de renda fixa - instrução CVM 555/14			20.459	9,79		33.938	17,94
Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Renda Fixa		11.680.485	15.489	7,41	14.443.740	16.969	8,97
Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Renda Fixa		3.634	4.970	2,38	14.028	16.969	8,97
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		37.833	18,10		31.021	16,41
Ações de companhias abertas			563	0,27		623	0,33
Alianse Sonae Shopping Centers - ALSO3		21.200	563	0,27	36.600	623	0,33
Cotas de fundos de investimento imobiliários			37.270	17,83		30.398	16,08
Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas III - IDGR11		40.000	4.243	2,03	-	-	-
Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII - KNSC11		400.764	3.659	1,75	62.171	5.372	2,85
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII - MCCI11		37.545	3.551	1,70	32.599	2.865	1,52
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII - VGIR11		354.493	3.488	1,67	307.282	3.027	1,60
FII Guardian Logística - GALG11		369.384	3.450	1,65	-	-	-
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - VGHF11		267.188	2.554	1,22	113.462	1.066	0,56
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII - KNCR11		23.926	2.497	1,20	34.417	3.397	1,80
Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - IMOV11		200.000	2.051	0,98	200.000	2.012	1,06
Mauá Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - MCHF11		209.783	1.899	0,91	175.816	1.616	0,85
RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - RBRX11		162.300	1.522	0,73	-	-	-
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII - KNIP11		14.959	1.430	0,68	11.369	1.045	0,55
FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I - GAME11		143.326	1.303	0,62	-	-	-
Vectis Juro Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII - VCIR11		13.521	1.275	0,61	13.521	1.224	0,65
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII - VGIP11		13.555	1.195	0,57	33.658	2.891	1,53
Rio Bravo Renda Varejo FII - RBVA15		9.083	1.031	0,49	-	-	-
SPIM Fundo de Investimento Imobiliário		19.107	727	0,35	-	-	-
XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII - XPPR11		22.142	504	0,24	9.292	300	0,16
CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - HGCR11		4.305	453	0,22	10.148	1.037	0,55
Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - RZAK11		4.072	359	0,17	-	-	-
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - CPTS11		9.261	79	0,04	24.932	2.047	1,08
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - TGAR11		-	-	-	10.150	1.238	0,65
WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII - WHGR11		-	-	-	75.921	658	0,35
Santander Papéis Imobiliários CDI Fundo de Investimento Imobiliário - SADI11		-	-	-	6.559	603	0,32
Outros valores e bens			2	-		-	-
Valores a receber			2	-		-	-
Juros a receber			1	-		-	-
Despesas antecipadas			1	-		-	-
Não circulante			156.881	75,08		128.466	67,95
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		156.881	75,08		128.466	67,95
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		165.245	156.881	75,08	130.354	128.466	67,95
Total do ativo			215.176	102,97		193.426	102,30
Passivo							
Circulante			6.233	2,97		4.342	2,30
Passivos financeiros de natureza imobiliária			-	-		919	0,49
Ações de companhias abertas a pagar			-	-		919	0,49
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			6.233	2,97		3.423	1,81
Taxa de performance a pagar (*)			3.683	1,76		1.077	0,57
Dividendos a distribuir			2.353	1,12		2.155	1,14
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20		141	0,07		137	0,07
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20		25	0,01		24	0,01
Outros valores a pagar			31	0,01		30	0,02
Patrimônio líquido			208.943	100,00		189.084	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			215.176	102,97		193.426	102,30

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/período	Nota	2023	26/05/2022 a 31/12/2022
Títulos e valores mobiliários		33.852	11.671
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	5	25.646	9.440
Apropriação de rendimentos		20.509	11.707
Ajuste a valor justo		4.674	(2.793)
Lucro na venda		463	526
Resultado com cotas de fundos de investimento	5	7.703	2.035
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM 175/22		1.151	1.127
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		6.552	908
Resultado com ações de companhia aberta		503	(75)
Resultado com ações		464	(81)
Lucro na alienação		39	6
Resultado com aplicações interfinanceiras de liquidez		-	271
Resultado com operações compromissadas		-	271
Encargos	13	(4.917)	(2.178)
Despesas de serviços técnicos especializados		(26)	(146)
Consultoria jurídica		-	(121)
Auditoria externa		(26)	(25)
Despesas da administração	12	(4.572)	(1.870)
Taxa de performance		(2.606)	(1.077)
Taxa de gestão		(1.670)	(672)
Remuneração da administração		(197)	(81)
Despesa de controladoria		(99)	(40)
Despesas tributárias		(142)	(51)
Tributos federais		(142)	(51)
Despesas do serviço financeiro		(177)	(111)
Taxas e emolumentos		(48)	(71)
Despesa CETIP		(47)	(21)
Taxa Anbima		(4)	(7)
Despesas com a B3		(13)	(7)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(5)
Despesas cartorárias		(35)	-
Resultado líquido no exercício/período		28.935	9.493
Quantidade de cotas	12	21.389.376	19.592.872
Lucro por cota - valor em R\$		1,35	0,48

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Custo na emissão de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 26 de maio de 2022 (*)		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	8	196.789	-	-	-	196.789
Custos na emissão de cotas	8	-	(6.853)	-	-	(6.853)
Lucro líquido do período		-	-	9.493	-	9.493
Distribuição de resultado no período	10	-	-	-	(10.345)	(10.345)
Em 31 de dezembro de 2022		196.789	(6.853)	9.493	(10.345)	189.084
Integralização de cotas no exercício	8	18.036	-	-	-	18.036
Custos na emissão de cotas	8	-	(597)	-	-	(597)
Lucro líquido do período		-	-	28.935	-	28.935
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	-	(26.515)	(26.515)
Em 31 de dezembro de 2023		214.825	(7.450)	38.428	(36.860)	208.943

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2023	26/05/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários	5	28.502	9.022
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	5	(175.619)	(272.851)
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		144.346	144.803
(+) Recebimento de dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliários	5	5.943	1.363
(-) Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	5	(20.770)	(46.150)
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliários	5	13.560	16.216
(-) Aquisição de ações de companhias abertas		(1.404)	(959)
(+) Alienação de ações de companhias abertas		1.966	261
(+) Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		26	-
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM 175/22		1.151	1.127
(+) Resultado com operações compromissadas		-	271
(-) Pagamento de taxa de gestão		(1.666)	(535)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos		(1)	(70)
(-) Pagamento de taxa de administração		(197)	(65)
(-) Pagamento de tributos federais		(142)	(51)
(-) Pagamento de despesa de controladoria		(98)	(32)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(46)	(17)
(-) Pagamento de taxa Anbima		(4)	(7)
(-) Pagamento de taxa B3		(22)	(7)
(-) Pagamento taxa CVM		(30)	(5)
(-) Pagamento de despesas cartorárias		(35)	-
(-) Pagamento de corretagem		(46)	-
(-) Pagamento de despesas de auditoria		(25)	-
(-) Pagamento de consultoria jurídica		-	(121)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(4.611)	(147.807)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aplicação de cotistas	8	18.037	196.789
Custo na emissão de cotas	8	(588)	(6.853)
Distribuição de resultado	10	(26.317)	(8.190)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(8.868)	181.746
Variação no caixa e equivalentes		(13.479)	33.939
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	33.939	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	20.460	33.939
Variação no caixa e equivalentes		(13.479)	33.939

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 05 de maio de 2022 e iniciou suas atividades em 26 de maio do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

Destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Adicionalmente, enquanto o público alvo do Fundo for destinado exclusivamente a investidores profissionais, considerar-se-á também como investidores profissionais os sócios ou empregados do Gestor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observada a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio dos investimentos descritos no artigo 6.1. do referido regulamento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Manatí Capital Management Ltda. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de março de 2023 que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(i) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento – Instrução CVM 175/22”.

c) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

(iii) A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável.

• Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

- **Ações de companhia aberta**

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

f) Outros ativos e passivos

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1.367,9088	3.633	4.970
Cotas de fundo de investimento (*)	1,3286	11.680.484	15.489

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)*

Total		11.684.118	20.460
		2022	
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1.210,0475	14.027	16.969
Cotas de fundo de investimento (*)	1,1752	14.443.739	16.969
Total		14.457.767	33.939

(*) Os investimentos não possuem prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)***5. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

- Certificados de recebíveis imobiliários**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código IF	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22C1013173	CDI + 4%	23/03/2022	25/03/2030	500	1	n/a	(a)	(a)	(i); (ii); (iii); (iv)	16.000	14.841	7,10
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1	286	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	4.276	3.082	1,47
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1	286	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	3.329	2.398	1,15
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1	286	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	1.100	792	0,38
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1	32	brAA- (sf)	(a)	(a)	N/A	1.655	1.701	0,81
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1	32	brAA- (sf)	(a)	(a)	N/A	2.100	2.159	1,03
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1	32	brAA- (sf)	(a)	(a)	N/A	2.000	2.056	0,98
22E1313665	CDI + 4,75%	23/06/2022	24/06/2027	1	18	n/a	(a)	(b)	(v); (vi); (vii); (viii)	20.000	14.284	6,84
22F0930128	CDI + 4%	28/06/2022	21/06/2028	299	2	N/A	(f)	(d)	(i); (ii); (v); (xii)	5.000	4.517	2,16
22F1135958	IPCA + 9,5%	23/06/2022	25/06/2032	1	3	n/a	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	8.600	7.322	3,50
22F1162246	IPCA + 12%	23/06/2022	25/06/2032	2	3	n/a	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	2.100	2.051	0,98
22F1162246	IPCA + 12%	23/06/2022	25/06/2032	2	3	n/a	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	2.100	2.051	0,98
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1	34	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	1.175	1.255	0,60
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1	34	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	1.282	1.369	0,66
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1	34	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	1.741	1.859	0,89
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1	34	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	160	171	0,08

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)*

Código IF	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1	34	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	642	685	0,33
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1	34	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	2.500	2.669	1,28
22H1579450	IPCA + 7,7%	24/08/2022	25/08/2034	1	47	n/a	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	16.343	16.524	7,91
22H1579450	IPCA + 7,7%	24/08/2022	25/08/2034	1	47	n/a	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	2.478	2.505	1,20
22H1630624	IPCA + 7,7%	24/08/2022	05/09/2031	1	46	n/a	(b)	(d)	(i); (ix)	13.000	14.465	6,92
22H1630624	IPCA + 7,7%	24/08/2022	05/09/2031	1	46	n/a	(b)	(d)	(i); (ix)	7.000	7.789	3,73
22I0020348	IPCA + 6,83%	27/09/2022	15/09/2028	2	75	N/A	(a)	(a)	N/A	1.853	1.980	0,95
22K1360944	CDI + 4%	25/11/2022	16/11/2027	1	84	n/a	(a)	(b)	(i); (ix)	10.228	9.067	4,34
22L1125928	IPCA + 9,35%	15/12/2022	17/12/2032	2	84	n/a	(c)	(c)	(i); (xi)	12.500	13.212	6,32
23D0003603	CDI + 2,75%	17/04/2023	17/04/2028	1	130	brA (sf)	(a)	(a)	N/A	6.064	6.030	2,89
23I1270600	CDI + 3,5%	15/09/2023	18/09/2030	1 ^a	163 ^a	N/A	(h)	(e)	(vii) e (xii)	2.019	2.005	0,96
23I1270600	CDI + 3,5%	15/09/2023	18/09/2030	1 ^a	163 ^a	N/A	(h)	(e)	(vii) e (xii)	4.000	3.973	1,90
23L1279637	IPCA + 9,5%	14/12/2023	15/12/2033	1	200	N/A	(c)	(a)	(iii); (x); (xi)	5.000	5.036	2,41
23L1737583	CDI + 4,3%	19/12/2023	07/12/2028	1	238	N/A	(a)	(a)	(xi)	9.000	9.033	4,32
										165.245	156.881	75,08

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)*

Código IF	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
22C1013173	CDI D-4 + 4%	23/03/2022	25/03/2030	500	1	n/a	(a)	(a)	(i); (ii); (iii); (iv)	25.000	25.083	13,27
22E1313665	CDI D-3 + 4,75%	23/06/2022	15/06/2027	1	18	n/a	(a)	(b)	(v); (vi); (vii); (viii)	20.000	18.138	9,59
22B0309134	CDI D-4 + 3,15%	21/02/2022	24/02/2027	423	4	n/a	(b)	(c)	(iii); (v); (ii)	1.000	1.008	0,54
22B0309134	CDI D-4 + 3,15%	21/02/2022	24/02/2027	423	4	n/a	(b)	(c)	(iii); (v); (ii)	6.000	1.008	3,20
22K1360944	CDI D-4 + 4%	25/11/2022	16/11/2027	1	84	n/a	(a)	(b)	(i); (ix)	10.228	10.163	5,37
22L1125928	IPCA + 9,35%	15/12/2022	17/12/2032	2	84	n/a	(c)	(c)	(i); (xi)	12.500	12.554	6,64
22F1135958	IPCA + 9,50%	23/06/2022	25/06/2032	1	3	n/a	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	8.600	8.374	4,43
22F1162246	IPCA + 12%	23/06/2022	25/06/2032	2	3	n/a	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	2.100	2.034	1,08
22F1162246	IPCA + 12%	23/06/2022	25/06/2032	2	3	n/a	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	2.100	2.034	1,08
22H1630624	IPCA + 7,70%	24/08/2022	05/09/2031	1	46	n/a	(b)	(d)	(i); (ix)	13.000	13.344	7,06
22H1579450	IPCA + 7,70%	24/08/2022	25/08/2034	1	47	n/a	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	20.348	20.057	10,61
22H1579450	IPCA + 7,70%	24/08/2022	25/08/2034	1	47	n/a	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	2.478	20.057	1,29
22H1630624	IPCA + 7,70%	24/08/2022	05/09/2031	1	46	n/a	(b)	(d)	(i); (xi)	7.000	13.344	3,80
										130.354	128.466	67,95

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)*

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(a) Créditos Imobiliários	(i) Alienações Fiduciárias de Imóveis;	(vii) Recebíveis
(b) Virgo Companhia de Securitização	(b) Nota Comercial	(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	(viii) Conta Reserva
(c) Opea Securitizadora S.A.	(c) Debentures	(iii) Fiança;	(ix) Alienação Fiduciária de Equipamentos
(d) Habitasec Securitizadora S.A.	(d) Compromisso de compra e venda	(iv) Cotas de Fundos;	(x) Alienação Fiduciária de Cotas
(e) Planeta Securitizadora S.A.	(e) Contrato de aluguel de imóveis	(v) Alienações Fiduciárias de ações	(xi) Cessão Fiduciária de imóveis;
(f) Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização		(vi) Aval dos sócios da empresa	(xii) Fundo de reserva/ Fundo de despesas

O resultado apurado com CRI e a movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 está representada abaixo.

Movimentação	2023	2022
Saldo inicial	128.466	-
Aplicação em certificado de recebíveis imobiliários	175.619	272.851
Venda de certificado de recebíveis imobiliários	(144.346)	(144.803)
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários	(28.502)	(9.022)
Ajuste ao valor justo de juros de certificado de recebíveis imobiliários	4.674	(2.793)
Lucro na venda de certificado de recebíveis imobiliários	463	526
Rendas apropriadas de juros de certificado de recebíveis imobiliários	20.509	11.707
Total	156.881	128.466

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

• Fundos de investimentos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2023		
			Quantidade	Valor Justo	% PL
FII de Unidades Autonomas III	IDGR11	Híbrido	40.000	4.243	2,03
Kinea Securities FII	KNSC11	Recebíveis	400.764	3.659	1,75
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis	37.545	3.551	1,70
Valora CRI CDI FII	VGIR11	Recebíveis	354.493	3.488	1,67
FII Guardian Logística	GALG11	Híbrido	369.384	3.450	1,65
Valora Hedge Fund FII	VGHF11	Recebíveis	267.188	2.554	1,22
Kinea Rendimentos Imobiliários FII -	KNCR11	Recebíveis	23.926	2.497	1,20
Navi Hedge Fund FII	IMOV11	Híbrido	200.000	2.051	0,98
Mauá Capital Hedge Fund FII	MCHF11	Recebíveis	209.783	1.899	0,91
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII	RBRX11	Recebíveis	162.300	1.522	0,73
Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Recebíveis	14.959	1.430	0,68
FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I	GAME11	Híbrido	143.326	1.303	0,62
Vectis Juro Real FII	VCJR11	Recebíveis	13.521	1.275	0,61
Valora CRI Índice de Preço FII	VGIP11	Recebíveis	13.555	1.195	0,57
Rio Bravo Renda Varejo FII	RBVA15	Híbrido	9.083	1.031	0,49
SPIM FII			19.107	727	0,35
XP Properties FII	XPPR11	Lajes	22.142	504	0,24
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	HGCR11	Recebíveis	4.305	453	0,22
Riza Akin FII	RZAK11	Recebíveis	4.072	359	0,17
Capitânia Securities II FII	CPTS11	Recebíveis	9.261	79	0,04
Total			2.318.714	37.270	17,83

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2022		
			Quantidade	Valor Justo	% PL
Kinea Securities FII	KNSC11	Recebíveis	62.171	5.372	2,85
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	Recebíveis	34.417	3.397	1,80
Valora CRI CDI FII	VGIR11	Recebíveis	307.282	3.027	1,60
Valora CRI Índice de Preço FII	VGIP11	Recebíveis	33.658	2.891	1,53
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis	32.599	2.865	1,52
Capitânia Securities II FII	CPTS11	Recebíveis	24.932	2.047	1,08
Navi Hedge Fund FII	IMOV11	Híbrido	200.000	2.012	1,06
Mauá Capital Hedge Fund FII	MCHF11	Recebíveis	175.816	1.616	0,85
FII TG Ativo Real	TGAR11	Híbrido	10.150	1.238	0,65
Vectis Juro Real FII	VCJR11	Recebíveis	13.521	1.224	0,65
Valora Hedge Fund FII	VGHF11	Recebíveis	113.462	1.066	0,56
Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	Recebíveis	11.369	1.045	0,55
CSHG Recebíveis Imobiliários - FII	HGCR11	Recebíveis	10.148	1.037	0,55
WHG Real Estate FII	WHGR11	Híbrido	75.921	658	0,35
Santander Papéis Imobiliários CDI FII	SADI11	Recebíveis	6.559	603	0,32
XP Properties FII	XPPR11	Lajes	9.292	300	0,16
Total			1.121.297	30.398	16,08

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliários e a movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 está representada abaixo.

Movimentação	2023	2022
Saldo inicial	30.398	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	20.770	46.150
Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliário	(13.588)	(16.216)
Recebimento de dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliários	(5.943)	(1.363)
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	6.552	908
Valores a pagar	(919)	919
Total	37.270	30.398

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía em sua carteira operações com instrumentos financeiros derivativos.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Risco de crédito: Existe o risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos.

Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da marcação a mercado: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: o investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Riscos relativos ao setor imobiliário: o Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de ativos imobiliários em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas.

Demais riscos: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 208.943 representado por 21.389.376 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,76853 (R\$ 189.084 representado por 19.592.872 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,6506 em 2022).

a) Classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

b) Emissão de cotas

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão, em série única, composta por, inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de cotas, no valor de R\$ 10 (dez reais) cada uma totalizando o valor de até R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da regulamentação em vigor. A referida emissão pode ser aumentada em até 20% (vinte por cento) da totalidade das cotas originalmente emitidas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão.

Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil) de cotas da primeira emissão, no montante de R\$25.000 (vinte e cinco milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Ao final da primeira emissão, encerrada em 30 de maio de 2022, foram subscritas e integralizadas 11.770.000 cotas, totalizando o montante de R\$117.700 (cento e dezessete milhões setecentos mil reais). E, ao final da segunda emissão, encerrada em 15 de novembro de 2022, foram subscritas e integralizadas 7.822.872 novas cotas, correspondentes ao montante de R\$ 79.089 (setenta e nove milhões e oitenta e nove mil reais). Totalizando no período 19.592.872 novas cotas, correspondentes ao montante de R\$ 196.789 (cento e noventa e seis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais).

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Ao final da terceira emissão, encerrada em 04 de setembro de 2023, foram subscritas e integralizadas 1.796.504 cotas, totalizando o montante de R\$18.036 (dezoito milhões e trinta e seis mil reais).

Em decorrência desse processo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em gastos de colocação de cotas no valor de R\$597 (quinhentos e noventa e sete mil reais) (R\$6.853 (seis milhões e oitocentos e cinquenta e três mil reais em 2022) registrado na rubrica “Custos na emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

c) Amortização de cotas

As cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que quaisquer procedimentos realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos estabelecidos por esta, e abrangerão todas as cotas que nesta estiverem custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercício/período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R\$)	(%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	199.609	9,7685	1,22
De 26 de maio (*) a 31 de dezembro de 2022	189.084	9,6506	(3,49)

(*) Data de início das atividades do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

10. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, está demonstrada abaixo:

Descrição	2023
Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	33.852
Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(4.917)
Lucro contábil apurado segundo a regime de competência	28.935
Receitas por regime de competência não transitadas pelo caixa	(4.764)
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	197
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	24.368
Resultado mínimo a distribuir (95%)	23.150
Resultado distribuído	26.515
% distribuído	108,81%

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Descrição	26/05/2022 a 31/12/2022
Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	11.671
Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(2.178)
Lucro contábil apurado segundo a regime de competência	9.493
Receitas por regime de competência não transitadas pelo caixa	(2.793)
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	1.268
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	7.968
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.570
Resultado distribuído	10.345
% distribuído	129,83%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período findo em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	2023	2022
Saldo Inicial não distribuído	2.155	-
Rendimentos propostos no período	26.515	10.345
Rendimentos pagos no período	(26.317)	(8.190)
Saldo pendente de distribuição	2.353	2.155

11. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

12. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Administração e gestão**

Pela prestação de serviços de administração custódia e escrituração das Cotas do Fundo, será devida uma remuneração correspondente à 1,00% a.a. (um por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$15 (quinze mil reais), calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado. A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, ao Gestor, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do mesmo.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração da administração registrada foi de R\$197 (R\$ 81 no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração do gestor registrada foi de R\$1.670 (R\$672 no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo a 31 de dezembro de 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

Além de parcela referente à taxa de administração, o Fundo pagará semestralmente ao Gestor, a título de taxa de desempenho (performance), nos termos do artigo 47, inciso I da instrução CVM 472, uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) a evolução patrimonial do Fundo no mês vigente considerando eventuais distribuições e despesas, e (ii) valor patrimonial base atualizado pelo benchmark, a ser calculado mensalmente da seguinte forma:

$$\text{Remuneração Extraordinária do Gestor} = 20\% \times [\text{PL Encerramento} - (\text{PL Base} \times \text{Benchmark})]$$

Onde,

PL Encerramento = Patrimônio Líquido do Fundo na data de encerramento de cada período, acrescido de eventuais dividendos distribuídos ou a distribuir no período;

PL Base = Patrimônio Líquido do Fundo na data de encerramento da primeira emissão de cotas do fundo, líquido das despesas da oferta, desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras, líquidas de despesas da oferta, e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

Benchmark = Média aritmética do Yield IMA-B 5, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, acrescida da variação mensal do IPCA divulgado

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), também referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, e calculado mensalmente da seguinte forma:

$$\text{Benchmark} = [(1 + TxImab)^{(1/12)} \times (1 + IPCA)]$$

Onde:

TxImab = Média aritmética do Yield IMA-B 5 diário, referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração, respeitada a regra abaixo:

A. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, $TxImab = \text{Média IMAB5} + 1\%$ ao ano (soma aritmética)

A.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, $TxImab = 3\%$ ao ano

B. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, $TxImab = 5\%$ ao ano

C. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, $TxImab = \text{Média IMAB5}$

IPCA = Variação mensal do número índice IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao período de apuração.

A Taxa de Performance será apurada mensalmente entre as datas de encerramento de cada exercício conforme definido acima e provisionada na carteira do Fundo, o pagamento se dará de forma semestral a partir do último dia útil de cada semestre, da seguinte forma:

- i) 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no penúltimo dia útil de junho de cada ano, com pagamento a partir do último dia útil do mês de junho até o 5º (quinto) dia útil do mês de julho do mesmo ano; e
- ii) 2º (segundo) semestre, encerrando-se no penúltimo dia útil de dezembro de cada ano, com pagamento a partir do último dia útil do mês de dezembro até o 5º (quinto) dia útil do mês de janeiro do ano seguinte.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a remuneração do gestor registrada foi de R\$2.606 (R\$1.077 no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de performance” na demonstração do resultado.

13. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de findo em 31 de dezembro de 2022 e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, são os seguintes:

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)*

Encargos	2023	% sobre o PL médio	2022	% sobre o PL médio
Taxa de performance	2.606	1,31	1.077	0,82
Taxa de gestão	1.670	0,84	672	0,51
Remuneração da administração	197	0,10	81	0,06
Despesa de controladoria	99	0,05	40	0,03
Consultoria jurídica	-	0,00	121	0,09
Auditoria externa	26	0,01	25	0,02
Tributos federais	142	0,07	51	0,04
Taxas e emolumentos	48	0,02	71	0,05
Despesa CETIP	47	0,02	21	0,02
Taxa Anbima	4	0,00	7	0,01
Despesas com a B3	13	0,01	7	0,01
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02	5	0,00
Despesas cartorárias	35	0,02	-	-
Total	4.917	2,47	2.178	1,66

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

14. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

15. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis imobiliários	5	-	156.881	-
Fundos de investimento imobiliário	5	37.270	-	-
Ações de companhias abertas		563	-	-
Total		37.833	156.881	-

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2022		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis imobiliários	5	-	128.466	-
Fundos de investimento imobiliário	5	30.398	-	-
Total		30.398	128.466	-

16. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Tributação Periódica (“come-cotas”) – Lei 14.754/2023

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) foram excepcionados da tributação periódica (“come-cotas”) pela Lei 14.754/2023, sendo que o art. 40 prevê que os fundos de investimento que investirem, direta ou indiretamente, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido em FII também não sofrerão a incidência do come-cotas.

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, e posteriormente alterado pela Lei 14.754/2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S/A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e taxa de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., nos montantes de R\$ 17 e R\$ 8, respectivamente. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de administração e de custódia encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto a Manatí Capital Management Ltda., Gestora do Fundo, no montante de R\$ 141. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 26 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

20. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2