

Manatí Capital Hedge Fund Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ: 42.888.583/0001-89)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e 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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024, 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 imobiliário.

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 e seu Administrador, 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.

Ênfase

Reapresentação do balanço patrimonial e da demonstração dos fluxos de caixa relativa ao exercício findo em 31 de dezembro 2023

Conforme nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, o balanço patrimonial e a demonstração dos fluxos de caixa correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, estão sendo reapresentadas em virtude de a administração concluir que os certificados de recebíveis imobiliários devem ser considerados como ativo circulante no balanço patrimonial e ser classificadas como atividade de investimento na demonstração dos fluxos de caixa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R\$ 254.109 mil em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s”) que representam 74,42% de seu patrimônio líquido, os quais são avaliados e registrados conforme descrito na nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância dos investimentos em CRI’s em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem como o risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com os extratos disponibilizados pelos custodiante dos ativos; (ii) teste das compras, vendas, amortizações e juros dos CRI’s por meio da verificação financeira da transação; (iii) recálculo do valor justo com base na política de precificação do Administrador; e (iv) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os certificados de recebíveis imobiliários, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 28 de março de 2024 sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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.

Responsabilidades 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 detecta 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 obtemos 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.

- Obtemos 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.
- Concluimos 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.
- 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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, 01 de abril de 2025.


Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/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

Balanco Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024		2023 (reapresentado)	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		348.563	102,08	215.176	102,97
Caixa e equivalentes de caixa	4	25.988	7,61	20.460	9,79
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		25.987	7,61	20.459	9,79
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.R.F.		15.738	4,61	15.489	7,41
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		10.249	3,00	4.970	2,38
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	322.574	94,47	194.715	93,18
Instrumentos financeiros de renda fixa		263.352	77,14	156.881	75,08
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		254.109	74,42	156.881	75,08
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		9.243	2,72	-	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário		47.975	14,05	37.270	17,83
F.I.I. de Unidades Autônomas III - IDGR11		3.959	1,16	4.243	2,03
Valora Hedge Fund F.I.I. - VGHF11		3.939	1,15	2.554	1,22
F.I.I. Guardian Real Estate - GARE11		3.825	1,12	-	-
Gazit Malls F.I.I. - GZIT11		3.779	1,11	-	-
Mauá Capital Real Estate F.I.I. - MCRE11		3.772	1,10	-	-
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I. - RBRX11		3.194	0,94	1.522	0,73
Clave Índices de Preços F.I.I. - CLIN11		2.786	0,82	-	-
Fator Verità Multiestratégia F.I.I. - VRTM11		2.756	0,81	-	-
F.I.I. VBI Prime Properties - PVBI11		2.400	0,70	-	-
XP Malls F.I.I. - XPML11		2.257	0,66	-	-
Capitânia Securities II F.I.I. - CPTS11		1.897	0,56	79	0,04
Navi Crédito Imobiliário - F.I.I. - NCR11		1.719	0,50	-	-
Valora Renda Imobiliária F.I.I. - VGR11		1.554	0,46	-	-
Paramis Hedge Fund F.I.I. - PMIS11		1.249	0,37	-	-
Vectis Juro Real F.I.I. - VCIR11		1.103	0,32	1.275	0,61
Zavit Crédito Imobiliário F.I.I. - ZAVC11		1.049	0,31	-	-
F.I.I. TG Ativo Real - TGAR11		976	0,29	-	-
Suno Multiestratégia F.I.I. - SNME11		950	0,28	-	-
Kinea Índices de Preços F.I.I. - KNIP11		931	0,27	1.430	0,68
F.I.I. Rio Bravo Renda Varejo - RBVA11		808	0,24	-	-
Kinea Unique HY CDI F.I.I. - KNUQ11		792	0,23	-	-
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade F.I.I. - RBHG11		785	0,23	-	-
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - MCCI11		319	0,09	3.551	1,70
Riza Akin F.I.I. - RZAK11		314	0,09	359	0,17
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I. - HGCR11		311	0,09	453	0,22
XP Properties F.I.I. - XPPR11		290	0,08	504	0,24
Kinea Securities F.I.I. - KNSC11		143	0,04	3.659	1,75
Valora CRI CDI F.I.I. - VGIR11		118	0,03	3.488	1,67
F.I.I. Guardian Logística - GALG11		-	-	3.450	1,65
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I. - KNCR11		-	-	2.497	1,20
Navi Hedge Fund F.I.I. - IMOV11		-	-	2.051	0,98
Mauá Capital Hedge Fund F.I.I. - MCHF11		-	-	1.899	0,91
F.I.I. Guardian Multiestratégia Imobiliária I - GAME11		-	-	1.303	0,62
Valora CRI Índice de Preço F.I.I. - VGIP11		-	-	1.195	0,57
Rio Bravo Renda Varejo F.I.I. - RBVA15		-	-	1.031	0,49
SPIM F.I.I.		-	-	727	0,35
Operações compromissadas		6.424	1,88	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		6.424	1,88	-	-
Ações de companhias abertas		4.805	1,39	563	0,27
Allos S.A. - ALOS3		1.789	0,52	563	0,27
MRV Engenharia e Participações S.A. - MRVE3		1.724	0,50	-	-
SYN Prop & Tech S.A. - SYNE3		386	0,11	-	-
Iguatemi S.A. - IGTI11		351	0,10	-	-
Construtora Tenda S.A. - TEND3		319	0,09	-	-
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. - MULT3		236	0,07	-	-
Outros valores		18	0,01	1	-
Valores a receber (diversos)		18	0,01	-	-
Juros a receber (certificados de recebíveis imobiliários)		-	-	1	-
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		1	-	1	-
Outros valores		1	-	1	-
Despesas diferidas		1	-	1	-
Total do ativo		348.563	102,08	215.176	102,97
Passivo					
Circulante		7.115	2,08	6.233	2,97
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		7.115	2,08	6.233	2,97
Distribuição de resultados	12	4.129	1,21	2.353	1,12
A distribuir		4.129	1,21	2.353	1,12
Provisões		2.986	0,87	3.880	1,85
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	2.888	0,84	3.824	1,83
Demais valores		62	0,02	31	0,01
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	36	0,01	25	0,01
Total do passivo		7.115	2,08	6.233	2,97
Patrimônio líquido	8	341.448	100,00	208.943	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		348.563	102,08	215.176	102,97

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20)

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

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultados		18.773	33.852
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	17.767	32.701
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		21.221	25.646
Resultado com aplicação em operações compromissadas (CRI)		1.765	-
Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário		381	-
Resultado com aplicação em ações de companhias abertas		(886)	503
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		(4.714)	6.552
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	1.006	1.151
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		1.006	1.151
Encargos	15	(3.393)	(4.917)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(2.702)	(4.572)
Remuneração da Gestão	(a)	(2.296)	(4.276)
Remuneração da Administração	(a)	(271)	(197)
Despesa de Controladoria	(a)	(135)	(99)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(316)	(26)
Consultoria jurídica		(210)	-
Consultoria especializada		(60)	-
Auditoria externa		(29)	(26)
Estruturação		(17)	-
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(216)	(177)
Taxas e emolumentos B3		(104)	(61)
Taxa CETIP		(77)	(47)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Taxa ANBIMA		(5)	(4)
Despesas cartorárias		-	(35)
<u>Despesas tributárias</u>		(110)	(142)
Tributos federais		(110)	(142)
<u>Despesas diversas</u>		(32)	-
Outras despesas administrativas		(32)	-
<u>Despesas com propriedades para investimento</u>		(17)	-
Comissões sobre locações		(17)	-
Resultado líquido do exercício		15.380	28.935
<i>Quantidade de cotas</i>	8	<i>37.536.140,0000</i>	<i>21.389.376,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>0,4097</i>	<i>1,3528</i>

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	Nota	196.789	(6.853)	9.493	(10.345)	189.084
Integralização de cotas no exercício	9	18.036	-	-	-	18.036
Custos na integralização de cotas	9	-	(597)	-	-	(597)
Resultado líquido do exercício		-	-	28.935	-	28.935
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(26.515)	(26.515)
Em 31 de dezembro de 2023		214.825	(7.450)	38.428	(36.860)	208.943
Integralização de cotas no exercício	9	159.368	-	-	-	159.368
Custos na integralização de cotas	9	-	(6.069)	-	-	(6.069)
Resultado líquido do exercício		-	-	15.380	-	15.380
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(36.174)	(36.174)
Em 31 de dezembro de 2024		374.193	(13.519)	53.808	(73.034)	341.448

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2024	2023 (reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		40.263	28.502
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	1.006	1.151
(-) Pagamento de despesa com serviços cartorários		-	(35)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(5)	(4)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(28)	(25)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(31)	(31)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(33)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(76)	(46)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(82)	(69)
(-) Pagamento de despesas diversas		(85)	-
(-) Pagamento de tributos federais		(127)	(142)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(132)	(98)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(210)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(263)	(197)
(-) Pagamento de taxa de performance		(1.000)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(2.232)	(1.666)
Caixa líquido das atividades operacionais		36.965	27.340
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5		
(+) Venda de operações compromissadas (CRI)		255.622	-
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		175.745	144.346
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		26.138	13.588
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário		7.146	5.943
(+) Venda de letras de crédito imobiliário		5.661	-
(+) Venda de ações de companhias abertas		4.395	1.966
(+) Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário		340	-
(+) Recebimento de proventos de ações de companhias abertas		319	-
(-) Aquisição de ações de companhias abertas		(9.846)	(1.404)
(-) Aquisição de letras de crédito imobiliário		(14.863)	-
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(48.709)	(20.770)
(-) Aquisição de operações compromissadas (CRI)		(260.281)	-
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		(292.023)	(175.619)
Caixa líquido das atividades de investimento		(150.356)	(31.950)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Emissão e integralização de cotas	9	159.368	18.036
(-) Custos na emissão e integralização de cotas	9	(6.069)	(588)
(-) Distribuição de rendimentos	12	(34.380)	(26.317)
Caixa líquido das atividades de financiamento		118.919	(8.869)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		5.528	(13.479)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	20.460	33.939
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	25.988	20.460
Variação no caixa e equivalentes de caixa		5.528	(13.479)

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 05 de maio de 2022, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 26 de maio do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução 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, e alterações posteriores. Adicionalmente, enquanto o público-alvo do Fundo for destinado exclusivamente a investidores profissionais, considerar-se-á também como investidores profissionais os sócios ou empregados da Gestora.

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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código MANA11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 10.

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”).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pelas Resoluções CVM 175/22 e 192/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação autorizado até 30 de junho de 2025, 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.

As demonstrações dos fluxos de caixa (“DFC”) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para fins de comparabilidade, estão sendo reapresentadas para melhor apresentação dos saldos.

Segue abaixo quadro detalhando as alterações da DFC:

Histórico	2023 (originalmente apresentado) (R\$/mil)	Ajustes (R\$/mil) (*)	2023 reapresentado (R\$/mil)
Caixa líquido das atividades operacionais	(4.611)	31.951	27.340
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(31.950)	(31.950)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.868)	(1)	(8.869)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	33.939	-	33.939
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	20.460	-	20.460
Varição no caixa e equivalentes de caixa	(13.479)	-	(13.479)

O balanço Patrimonial (“BP”) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está sendo reapresentado, para fins de comparabilidade, visto que em 31 de dezembro de 2024 o Administrador, para melhor apresentação dos saldos, classificou “Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)” como ativo circulante.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 01 de abril de 2025, 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 nº 516/11.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

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 Imobiliário 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 3.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos 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.

b) Caixa e equivalentes 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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(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.

(ii) 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 fundos de investimento financeiro”.

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

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.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria 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: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(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.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários".

• Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

As letras de crédito imobiliário são contabilizadas pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em letras de crédito 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

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, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário".

• Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em operações compromissadas (CRI)".

• Ações de companhias abertas

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.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com ações de companhias abertas estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em ações de companhias abertas".

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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

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) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	10.386	15.737
Cotas de fundo de investimento (***)	1,4738	6.960.122	10.249
Total		6.970.508	25.987

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,3286	11.680.484	15.489
Cotas de fundo de investimento (***)	1.367,9088	3.633	4.970
Total		11.684.117	20.460

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1 (mesmo valor em 2023) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram resultado positivo para o Fundo de R\$ 1.006 (R\$ 1.151 em 2023).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código CETIP	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
23L1737583	CDI + 4,30%	19/12/2023	07/12/2028	1ª	238ª	N/A	(a)	(a)	(xi)	15.292	16.501	4,84
22H1579450	IPCA + 7,70%	24/08/2022	25/08/2034	1ª	47ª	N/A	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	17.621	15.838	4,64
22H1630624	IPCA + 7,70%	24/08/2022	05/09/2031	1ª	46ª	N/A	(b)	(d)	(i); (ix)	14.325	15.369	4,50
24C1526928	IPCA + 9,11%	26/03/2024	15/03/2039	U	286ª	N/A	(a)	(b)	(i); (ii); (vi)	14.630	14.153	4,14
22E1313665	CDI + 4,75%	23/06/2022	24/06/2027	1ª	18ª	N/A	(a)	(b)	(v); (vi); (vii); (viii)	20.000	13.205	3,87
22C1013173	CDI + 4,00%	23/03/2022	25/03/2030	500ª	1ª	N/A	(a)	(a)	(i); (ii); (iii); (iv)	16.844	13.141	3,85
24H1933555	CDI + 4,00%	21/08/2024	07/08/2029	1ª	316ª	N/A	(c)	(b)	(vi); (x) e (xii)	12.000	12.122	3,55
24H1933558	CDI + 4,00%	21/08/2024	05/09/2029	2ª	316ª	N/A	(c)	(b)	(vi); (x) e (xii)	12.000	12.122	3,55
22L1125928	IPCA + 9,35%	15/12/2022	17/12/2032	2ª	84ª	N/A	(c)	(c)	(i); (xi)	12.500	12.015	3,52
24G1895078	IPCA + 8,50%	30/07/2024	20/07/2029	1ª	2ª	N/A	(i)	(a)	(i); (ii); (iii); (iv) e (vi)	10.500	10.327	3,02
24K2221808	CDI + 5,30%	22/11/2024	24/11/2028	U	285ª	N/A	(c)	(b)	(i); (vi); (x) e (xii)	10.000	10.020	2,93
24G1883357	IPCA + 12,7%	22/07/2024	24/11/2027	1ª	286ª	N/A	(c)	(f)	(i); (ii); (x) e (xii)	10.000	9.762	2,86
24E1318751	IPCA + 9,50%	20/05/2024	25/02/2039	1ª	63ª	N/A	(h)	(a) e (f)	N/A	9.160.721	8.098	2,37
24I1189659	CDI + 5,00%	02/09/2024	27/09/2028	1ª	320ª	N/A	(c)	(a)	N/A	8.017	8.033	2,35
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	7.500	7.393	2,17
23C2831601	CDI + 3,50%	28/04/2023	24/04/2030	U	156ª	N/A	(a)	(b)	(ii); (iii) e (x)	8.286	7.081	2,07
23I1270600	CDI + 3,50%	15/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(e)	(vii) e (xii)	6.723	6.778	1,99
24J2128781	IPCA + 11,05	02/10/2024	26/08/2030	1ª	321ª	N/A	(c)	(a)	N/A	6.364	6.260	1,83

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código CETIP	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24J2130089	IPCA + 11,15	02/10/2024	28/09/2027	2ª	321ª	N/A	(c)	(a)	N/A	6.364	6.259	1,83
22K1360944	CDI + 4,00%	25/11/2022	16/11/2027	1ª	84ª	N/A	(a)	(b)	(i); (ix)	8.052	5.373	1,57
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1ª	32ª	brAA-(sf)	(a)	(a)	N/A	5.255	5.208	1,53
23L1279637	IPCA + 9,50%	14/12/2023	15/12/2033	1ª	200ª	N/A	(c)	(a)	(iii); (x); (xi)	6.000	5.117	1,50
23D0003603	CDI + 2,75%	17/04/2023	17/04/2028	1ª	130ª	brA (sf)	(a)	(a)	N/A	6.468	5.017	1,47
23F2430066	CDI + 4,00%	22/06/2023	15/06/2033	1ª	48ª	N/A	(j)	(a)	(x) e (xii)	5.000	4.761	1,39
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1ª	286ª	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	10.017	4.652	1,36
22F0930128	CDI + 4,00%	28/06/2022	21/06/2028	299ª	2ª	N/A	(f)	(d)	(i); (ii); (v); (xii)	5.000	4.195	1,23
22F1135958	IPCA + 9,50%	23/06/2022	25/06/2032	1ª	3ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	6.014	3.788	1,11
23L1605236	IPCA + 10%	28/12/2023	15/09/2034	1ª	267ª	N/A	(a)	N/A	(i)	4.113.573	3.230	0,95
23K2260145	CDI + 2,00%	17/11/2023	16/11/2026	U	38ª	N/A	(d)	(f)	(x)	2.644	2.579	0,76
24H2012907	CDI + 4,25%	30/08/2024	15/08/2030	U	20ª	N/A	(g)	(b)	(vi) e (x)	2.406	2.426	0,71
24C1796102	CDI + 5,00%	20/03/2024	31/03/2027	1ª	273ª	N/A	(a)	(a)	(i); (v); (vi); (xii)	1.860	1.860	0,54
24D2944088	IPCA	15/04/2024	25/04/2039	1ª	55ª	N/A	(h)	(f)	(i)	1.614.805	1.426	0,42
										15.156.781	254.109	74,42

Código CETIP	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22H1579450	IPCA + 7,70%	24/08/2022	25/08/2034	1ª	47ª	N/A	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	16.343	16.524	7,91
22C1013173	CDI + 4,00%	23/03/2022	25/03/2030	500ª	1ª	N/A	(a)	(a)	(i); (ii); (iii); (iv)	16.000	14.841	7,10
22H1630624	IPCA + 7,70%	24/08/2022	05/09/2031	1ª	46ª	N/A	(b)	(d)	(i); (ix)	13.000	14.465	6,92
22E1313665	CDI + 4,75%	23/06/2022	24/06/2027	1ª	18ª	N/A	(a)	(b)	(v); (vi); (vii); (viii)	20.000	14.284	6,84
22L1125928	IPCA + 9,35%	15/12/2022	17/12/2032	2ª	84ª	N/A	(c)	(c)	(i); (xi)	12.500	13.212	6,32

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código CETIP	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22K1360944	CDI + 4,00%	25/11/2022	16/11/2027	1ª	84ª	N/A	(a)	(b)	(i); (ix)	10.228	9.067	4,34
23L1737583	CDI + 4,30%	19/12/2023	07/12/2028	1ª	238ª	N/A	(a)	(a)	(xi)	9.000	9.033	4,32
22H1630624	IPCA + 7,70%	24/08/2022	05/09/2031	1ª	46ª	N/A	(b)	(d)	(i); (ix)	7.000	7.789	3,73
22F1135958	IPCA + 9,50%	23/06/2022	25/06/2032	1ª	3ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	8.600	7.322	3,50
23D0003603	CDI + 2,75%	17/04/2023	17/04/2028	1ª	130ª	brA (sf)	(a)	(a)	N/A	6.064	6.030	2,89
23L1279637	IPCA + 9,50%	14/12/2023	15/12/2033	1ª	200ª	N/A	(c)	(a)	(iii); (x); (xi)	5.000	5.036	2,41
22F0930128	CDI + 4,00%	28/06/2022	21/06/2028	299ª	2ª	N/A	(f)	(d)	(i); (ii); (v); (xii)	5.000	4.517	2,16
23I1270600	CDI + 3,50%	15/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(e)	(vii) e (xii)	4.000	3.973	1,90
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1ª	286ª	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	4.276	3.082	1,47
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	2.500	2.669	1,28
22H1579450	IPCA + 7,70%	24/08/2022	25/08/2034	1ª	47ª	N/A	(c)	(a)	(i); (x); (xi)	2.478	2.505	1,20
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1ª	286ª	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	3.329	2.398	1,15
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1ª	32ª	brAA-(sf)	(a)	(a)	N/A	2.100	2.159	1,03
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1ª	32ª	brAA-(sf)	(a)	(a)	N/A	2.000	2.056	0,98
22F1162246	IPCA + 12%	23/06/2022	25/06/2032	2ª	3ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	2.100	2.051	0,98
22F1162246	IPCA + 12%	23/06/2022	25/06/2032	2ª	3ª	N/A	(d)	(c)	(iii); (v); (vi); (vii)	2.100	2.051	0,98
23I1270600	CDI + 3,50%	15/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(e)	(vii) e (xii)	2.019	2.005	0,96
22I0020348	IPCA + 6,83%	27/09/2022	15/09/2028	2ª	75ª	N/A	(a)	(a)	N/A	1.853	1.980	0,95
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	1.741	1.859	0,89
22E1095384	IPCA + 6,48%	13/09/2022	16/09/2030	1ª	32ª	brAA-(sf)	(a)	(a)	N/A	1.655	1.701	0,81
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	1.282	1.369	0,67
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	1.175	1.255	0,60
22E0640809	IPCA + 9,75%	26/05/2022	20/12/2041	1ª	286ª	N/A	(a)	(a)	(i); (vi); (vii)	1.100	792	0,38
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	642	685	0,33

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código CETIP	Taxas (%)	Datas								2023		
		Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
22G0701494	IPCA + 8,92%	29/08/2022	31/08/2037	1ª	34ª	N/A	(c)	(b); (d)	(x); (xii)	160	171	0,08
										165.245	156.881	75,08

Legendas :

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(a) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(i) Alienações fiduciárias de imóveis	(vii) Recebíveis
(b) Virgo Companhia de Securitização	(b) Notas comerciais (NC)	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(viii) Conta reserva
(c) Opea Securitizadora S.A.	(c) Debêntures	(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) Companhia Brasileira de Securitização	(f) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(vi) Aval dos sócios da empresa	(xii) Fundo de reserva, despesas, etc.
(g) Leverage Companhia Securitizadora			
(h) Companhia Província de Securitização			
(i) Creditcorp Securitizadora S.A.			
(j) Canal Companhia de Securitização			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 21.221 (R\$ 25.646 em 2023).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• *Movimentações dos investimentos*

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	156.881	128.466
Aquisições	292.023	175.619
Vendas	(175.745)	(144.346)
Recebimento de juros	(40.263)	(28.502)
Juros a receber	(8)	-
Resultados	21.221	25.646
Saldo final	254.109	156.881

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Aplicações interfinanceiras de liquidez (operações compromissadas [CRI])

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir (sem posição em tal tipo de ativo em 2023):

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24C1924689	IPCA + 7,50%	27/03/2024	25/06/2041	1ª	32ª	N/A	(b)	(a)	(i); (ii); (vii)	6.422	6.424	1,88
										6.422	6.424	1,88

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(a) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(i) Alienações fiduciárias de imóveis	(vii) Recebíveis
(b) Virgo Companhia de Securitização	(b) Notas comerciais (NC)	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(viii) Conta reserva
(c) Opea Securitizadora S.A.	(c) Debêntures	(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) Companhia Brasileira de Securitização	(f) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(vi) Aval dos sócios da empresa	(xii) Fundo de reserva, despesas, etc.
(g) Leverage Companhia Securitizadora			
(h) Companhia Província de Securitização			
(i) Creditcorp Securitizadora S.A.			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 1.765 (não houve em 2023).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Saldo inicial	-
Aquisições	260.281
Vendas	(255.622)
Resultados	1.765
Saldo final	6.424

• **Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo das letras de crédito imobiliário classificadas como títulos para negociação, em 31 de dezembro de 2024, estão demonstrados no quadro abaixo (sem posição de investimento em tal tipo de ativo em 2023):

Títulos para negociação	Natureza	2024		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	Privada	9.243	9.243	-	-	9.243
Total		9.243	9.243	-	-	9.243

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em letras de crédito imobiliário geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 381 (não houve em 2023).

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das letras de crédito imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Saldo inicial	-
Aquisições	14.863
Vendas	(5.661)
Recebimento de juros	(340)
Resultados	381
Saldo final	9.243

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 47.975 (R\$ 37.270 em 2023), classificadas como títulos para negociação, descritos abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
F.I.I. de Unidades Autônomas III	IDGR11	(6)	44.522	3.959	1,16
Valora Hedge Fund F.I.I.	VGHF11	(2)	516.979	3.939	1,15
F.I.I. Guardian Real Estate	GARE11	(6)	449.995	3.825	1,12
Gazit Malls F.I.I.	GZIT11	(5)	86.926	3.779	1,11
Mauá Capital Real Estate F.I.I.	MCRE11	(2)	484.209	3.772	1,10
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I.	RBRX11	(6)	418.577	3.194	0,94
Clave Índices de Preços F.I.I.	CLIN11	(2)	34.378	2.786	0,82
Fator Verità Multiestratégia F.I.I.	VRTM11	(6)	402.415	2.756	0,81
F.I.I. VBI Prime Properties	PVBI11	(3)	31.347	2.400	0,70
XP Malls F.I.I.	XPML11	(5)	23.112	2.257	0,66
Capitânia Securities II F.I.I.	CPTS11	(2)	277.772	1.897	0,56
Navi Crédito Imobiliário - F.I.I.	NCRI11	(2)	199.935	1.719	0,50
Valora Renda Imobiliária F.I.I.	VGRI11	(3)	204.519	1.554	0,46
Paramis Hedge Fund F.I.I.	PMIS11	(6)	158.062	1.249	0,37
Vectis Juro Real F.I.I.	VCJR11	(2)	14.415	1.103	0,32
Zavit Crédito Imobiliário F.I.I.	ZAVC11	(2)	100.000	1.049	0,31
F.I.I. TG Ativo Real	TGAR11	(6)	11.050	976	0,29
Suno Multiestratégia F.I.I.	SNME11	(6)	100.000	950	0,28
Kinea Índices de Preços F.I.I.	KNIP11	(2)	10.314	931	0,27
F.I.I. Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	(6)	9.083	808	0,24
Kinea Unique HY CDI F.I.I.	KNUQ11	(2)	7.600	792	0,23
Rio Bravo Crédito Imob. High Grade F.I.I.	RBHG11	(2)	11.030	785	0,23
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	(2)	3.964	319	0,09
Riza Akin F.I.I.	RZAK11	(2)	4.072	314	0,09
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I.	HGCR11	(2)	3.208	311	0,09
XP Properties F.I.I.	XPPR11	(3)	22.142	290	0,08
Kinea Securities F.I.I.	KNSC11	(2)	16.140	143	0,04
Valora CRI CDI F.I.I.	VGIR11	(2)	12.658	118	0,03
Total			3.658.424	47.975	14,05

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2023		
			Quantidade	Valor justo	% PL
F.I.I. de Unidades Autônomas III	IDGR11	(6)	40.000	4.243	2,03
Kinea Securities F.I.I.	KNSC11	(2)	400.764	3.659	1,75
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	(2)	37.545	3.551	1,70
Valora CRI CDI F.I.I.	VGIR11	(2)	354.493	3.488	1,67
F.I.I. Guardian Logística	GALG11	(6)	369.384	3.450	1,65
Valora Hedge Fund F.I.I.	VGHF11	(2)	267.188	2.554	1,22
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I.	KNCR11	(2)	23.926	2.497	1,20
Navi Hedge Fund F.I.I.	IMOV11	(6)	200.000	2.051	0,98
Mauá Capital Hedge Fund F.I.I.	MCHF11	(2)	209.783	1.899	0,91
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I.	RBRX11	(2)	162.300	1.522	0,73
Kinea Índices de Preços F.I.I.	KNIP11	(2)	14.959	1.430	0,68
F.I.I. Guardian Multiestratégia Imobiliária I	GAME11	(6)	143.326	1.303	0,62
Vectis Juro Real F.I.I.	VCJR11	(2)	13.521	1.275	0,61
Valora CRI Índice de Preço F.I.I.	VGIP11	(2)	13.555	1.195	0,57
Rio Bravo Renda Varejo F.I.I.	RBVA15	(6)	9.083	1.031	0,49
SPIM F.I.I.	(*)	(2)	19.107	727	0,35
XP Properties F.I.I.	XPPR11	(3)	22.142	504	0,24
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I.	HGCR11	(2)	4.305	453	0,22
Riza Akin F.I.I.	RZAK11	(2)	4.072	359	0,17
Capitânia Securities II F.I.I.	CPTS11	(2)	9.261	79	0,04
Total			2.318.714	37.270	17,83

(*) O fundo investido não possui suas cotas submetidas para negociação na bolsa de valores.

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 4.714 (R\$ 6.552 positivos em 2023).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	37.270	30.398
Aquisições	48.709	20.770
Vendas	(26.138)	(13.588)
Recebimento de proventos	(7.146)	(5.943)
Vendas a receber	(6)	(919)
Resultados	(4.714)	6.552
Saldo final	47.975	37.270

• Ações de companhias abertas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira ações de companhias abertas, conforme demonstrado a seguir:

Companhias abertas	Ticker	Descrição	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Allos S.A.	ALOS3	(1)	98.800	1.789	0,52
MRV Engenharia e Participações S.A.	MRVE3	(2)	324.700	1.724	0,50
SYN Prop & Tech S.A.	SYNE3	(3)	69.700	386	0,11
Iguatemi S.A.	IGTI11	(4)	20.300	351	0,10
Construtora Tenda S.A.	TEND3	(5)	25.600	319	0,09
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.	MULT3	(6)	11.200	236	0,07
Total			550.300	4.805	1,39

Companhias abertas	Ticker	Descrição	2023		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Allos S.A.	ALOS3	(1)	21.200	563	0,27
Total			21.200	563	0,27

Legendas:

(1) Allos S.A.: a Allos S.A. é uma das principais empresas do país no setor financeiro, com destaque para sua atuação no mercado imobiliário, trabalhando com a exploração de imóveis. Com atividades desde o ano de 2019, a Allos S.A. surgiu após a fusão de duas empresas que possuíam suas atividades ligadas a administração de shopping centers. Desde a criação do grupo, ele se posiciona como líder de mercado do país na área. Além disso, a Allos S.A. é constituída como sociedade anônima de capital aberto. Suas ações negociadas na Bolsa do Brasil, a B3, sob o código ALSO3;

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(2) MRV Engenharia e Participações S.A.: a MRV Engenharia e Participações S.A., oferece uma variedade de produtos e serviços no setor de bens domésticos duráveis, inclusive empresas operadoras imobiliárias, desenvolvimento imobiliário e construção de casas. A empresa foi fundada em 1979 e sua sede está localizada em Brasil. Suas ações negociadas na Bolsa do Brasil, a B3, sob o código MRVE3;

(3) SYN Prop & Tech S.A.: a Syn Prop & Tech S.A., atua no setor de gestão e incorporação de imóveis e oferece uma grande variedade de produtos e serviços, como serviços ambientais e de instalações, empresas operadoras imobiliárias, desenvolvimento imobiliário, bancos de custódia e gestão de ativos, serviços e suprimentos de escritório e atendimento especializado ao consumidor. A empresa foi fundada em 1962 e sua sede está localizada em Brasil. Suas ações negociadas na Bolsa do Brasil, a B3, sob o código SYNE3;

(4) Iguatemi S.A.: a Iguatemi S.A. opera shopping centers no Brasil. A empresa projeta, planeja, desenvolve e administra shopping centers, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais. Também presta serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira, tributária. A empresa era anteriormente conhecida como Jereissati Participações S.A. e mudou sua razão social para Iguatemi S.A. em novembro de 2021. A empresa foi constituída em 1946 e está sediada em São Paulo, Brasil. A empresa foi fundada em 1962 e sua sede está localizada em Brasil. Suas ações negociadas na Bolsa do Brasil, a B3, sob o código IGTI11;

(5) Construtora Tenda S.A.: a Construtora Tenda S.A. atua como uma construtora focada em apartamentos acessíveis no Brasil. Atua nas obras de construção em geral, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, prestação de serviços gerais de gerenciamento de obras e intermediação da venda de quotas de consórcio. A empresa também detém participações em outras empresas. Atua em diversas regiões metropolitanas. A empresa foi fundada em 1969 e está sediada em São Paulo, Brasil. Suas ações negociadas na Bolsa do Brasil, a B3, sob o código TEND3;

(6) Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.: a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. atua no planejamento, desenvolvimento, construção e venda de empreendimentos imobiliários no Brasil. A empresa desenvolve imóveis residenciais ou comerciais, incluindo shopping centers urbanos. Atua também na compra e venda de imóveis, bem como na aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua operação por meio de locação. Além disso, a empresa presta serviços administrativos e de gestão de shopping centers próprios ou de terceiros; consultoria e assessoria técnica e serviços de apoio em matéria imobiliária; e construção civil, execução de obras e serviços de engenharia e afins. Além disso, atua no planejamento, desenvolvimento, gestão, promoção e intermediação de projetos imobiliários; importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; geração e comercialização de energia elétrica; armazenagem de veículos; e estacionamento, além de operar teatros; e envolvidos em serviços de publicidade, agenciamento e diversão. Além disso, a empresa participa de eventos artísticos, culturais, exposições, leilões, festivais de música, eventos cinematográficos, sociais e promocionais; e instituições de caridade; e locação de equipamentos de som e luz. A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. foi fundada em 1974 e está sediada no Rio de Janeiro, Brasil. Suas ações negociadas na Bolsa do Brasil, a B3, sob o código MULT3.

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das ações de companhias abertas ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	563	623
Aquisições	9.846	1.404
Vendas	(4.395)	(1.966)
Recebimento de proventos	(319)	-
Proventos a receber	(4)	-
Resultados	(886)	503
Saldo final	4.805	563

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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. 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 possuir 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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garante a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

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 Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Patrimônio líquido e 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 9,0965 e R\$ 9,7685, respectivamente:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	37.536.140,0000	341.448	21.389.376,0000	208.943
Total	37.536.140,0000	341.448	21.389.376,0000	208.943

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

a) Emissão de cotas

As cotas da primeira emissão do Fundo, bem como as cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos da B3 e do escriturador.

Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional dos prazos e procedimento junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, observados os custos de emissão e integralização de cotas nos montantes de R\$ 6.069 e R\$ 597, respectivamente, houve emissão e subscrição de novas cotas, conforme detalhado abaixo:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	16.146.764,0000	159.368	1.796.504,0000	18.036
Total	16.146.764,0000	159.368	1.796.504,0000	18.036

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código MANA11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

<u>Data</u>	<u>Valor de Negociação</u>
31/12/2023	9,45
31/01/2024	9,48
29/02/2024	9,55
31/03/2024	9,48
30/04/2024	9,46
31/05/2024	9,98
30/06/2024	9,93
31/07/2024	9,80
31/08/2024	9,28
30/09/2024	8,95
31/10/2024	8,55
30/11/2024	8,44
31/12/2024	7,85

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

<u>Data</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade do Fundo</u>
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	280.342	9,0965	(6,88)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	199.609	9,7685	1,22

<u>Data</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota teórica (*)</u>	<u>Rentabilidade teórica do Fundo (*)</u>
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	280.342	10,0602	2,99
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	199.609	11,0082	14,07

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

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

12. 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/Nº 01/2015, 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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo, conforme descritivos abaixo:

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	18.773
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(3.393)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	15.380
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	18.270
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	2.986
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	36.636
Resultado mínimo a distribuir (95%)	34.804
Resultado distribuído	36.174
% distribuído	98,74%

Descrição	2023
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	33.852
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(4.917)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	28.935
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(4.764)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	197
Resultado 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial não distribuído	2.353	2.155
Rendimentos propostos no exercício	36.174	26.515
Rendimentos pagos no exercício	(34.380)	(26.317)
Saldo pendente de distribuição	4.129	2.353

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

Pela prestação de serviços de administração custódia e escrituração das cotas do Fundo, será devida uma remuneração correspondente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano), observado o mínimo mensal de R\$ 15,00 (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 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, à Gestora, 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.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 271 (R\$ 197 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 2.296 (R\$ 4.276 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 135 (R\$ 99 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Taxa de performance

Além de parcela referente à taxa de administração, o Fundo pagará semestralmente à Gestora, a título de taxa de desempenho (performance), nos termos da Resolução CVM nº 175/22, 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 forma detalhada no regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve despesa com taxa de performance registrada.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 280.342 e de R\$ 199.609, respectivamente, são os seguintes:

<u>Encargos</u>	<u>2024</u>	<u>% sobre o PL médio</u>	<u>2023</u>	<u>% sobre o PL médio</u>
Remuneração da Gestão	(2.296)	(0,82)	(4.276)	(2,15)
Remuneração da Administração	(271)	(0,10)	(197)	(0,10)
Consultoria jurídica	(210)	(0,07)	-	-
Despesa de Controladoria	(135)	(0,05)	(99)	(0,05)
Tributos federais	(110)	(0,04)	(142)	(0,07)
Taxas e emolumentos B3	(104)	(0,04)	(61)	(0,03)
Taxa CETIP	(77)	(0,03)	(47)	(0,02)
Consultoria especializada	(60)	(0,02)	-	-
Outras despesas administrativas	(32)	(0,01)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(30)	(0,02)
Auditoria externa	(29)	(0,01)	(26)	(0,01)
Estruturação	(17)	(0,01)	-	-
Comissões sobre locações	(17)	(0,01)	-	-
Taxa ANBIMA	(5)	-	(4)	-
Despesas cartorárias	-	-	(35)	(0,02)
Total	(3.393)	(1,22)	(4.917)	(2,47)

16. 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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	254.109	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	47.975	-	-
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	5	-	9.243	-
Operações compromissadas (CRI)	5	-	6.424	-
Ações de companhias abertas	5	4.805	-	-
Total		52.780	269.776	-

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	156.881	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	37.270	-	-
Ações de companhias abertas	5	563	-	-
Total		37.833	156.881	-

18. 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 sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, 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

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (a) distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (b) auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as 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 represente 10% (dez 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 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- **Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

19. 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.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, 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 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 36. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Manatí Capital Management Ltda., no montante de R\$ 2.888. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil 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.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, 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 investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, 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