MANATÍ

# MANATÍ
## RENDA IMOBILIÁRIA FII

RELATÓRIO MENSAL

**ABRIL | 2026**

## OBJETIVO DO FUNDO

O Manatí Renda Imobiliária FII Responsabilidade Limitada tem por objetivo a valorização e rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimentos, por meio de aplicação em Ativos Imobiliários, como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, outros títulos imobiliários, conforme descrito na Política de Investimentos detalhada no Regulamento.

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Início do fundo[1]** | 05 de dezembro de 2025 | **CNPJ** | 63.441.263/0001-56 | **Ofertas Concluídas** | 1 |
| **Quantidade de Cotas** | 2.480.106 | **Gestor** | **Manatí Capital Management** | **Administrador** | BTG Pactual SF DTVM |
| **Prazo do Fundo[2]** | Determinado | **Taxa de Administração[3]** | 1,50% a.a. s/ PL (all-in) | **Taxa de Performance** | 20,00% sobre CDI |

*(1) Início do fundo de investimento a partir da gestão da Manatí, com distribuição a mercado. (2) Prazo de Duração Determinado, encerrando-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas, e prorrogáveis por 2 (dois) anos. (3) Taxa de Administração Global, a qual contempla a remuneração do Administrador Fiduciário, do Gestor e do Consultor Especializado. (4) Taxa de Performance apurada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho. Disclaimer: A Manatí não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações ou pela publicação acidental de dados incorretos, omissões ou pelo uso de tais informações. Para mais informações acerca de todos os avisos legais exigidos pela CVM e pela ANBIMA, documentos do fundo e informações institucionais da Manatí, acessar o sítio eletrônico da Manatí. O Fundo não conta com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.*

## RESUMO DO MÊS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Patrimônio Líquido** *(R$ MM)* | **R$ 250,90** | **Dividendo Abr/26** | **R$ 1,15** | Retorno desde o Início de **117,9% CDI Líquido²** |
| **Cota Patrimonial** | **R$ 101,17** | ***Dividend Yield*¹** *anualizado* | **14,7% a.a.** | |
| **Divulgação de Dividendos** | **Os dividendos são divulgados sempre no último dia útil de cada mês** | | | |
| **Pagamentos de Dividendos** | **Os rendimentos auferidos dos ativos investidos são distribuídos aos Cotistas mensalmente sempre no 1º dia útil de cada mês** | | | |

*(1) Dividend yield mensal anualizado, calculado com base na cota de emissão do Fundo e com gross-up de 15% conforme alíquota de Imposto de Renda. (2) Equivalência considera gross-up de 15% de imposto de renda sobre a remuneração comparativa do Fundo em relação ao CDI do período.*

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

## HIGHLIGHTS DO MÊS

**Fundo integralmente investido**, com operações estruturadas exclusivas da Manatí, conforme indicado no último relatório, **demonstrando agilidade na alocação**

**Geração de retorno consistente**, com **Patrimônio Líquido ajustado** pelos dividendos distribuídos de **+5,5%** vs. **+4,7%** do CDI Equivalente, o que corresponde a **117,9% do benchmark**

**Aporte realizado em operações exclusivas da Manatí**, a qual contemplam **projetos residenciais de alto padrão em Florianópolis/SC** e **região Sudeste**, com **mais de R$ 2,0 bi em VGV**

**Dividendos de R$ 1,15** por cota no mês, equivalente ao ***Dividend Yield* de 14,7% a.a. (com gross-up de imposto de renda)** sobre a cota de fechamento do mês

**Cota de fechamento do mês de R$ 101,17, denotando reserva de resultado** ainda não distribuído, **independente de diluição de rentabilidade** oriunda de integralizações parciais

# MENSAGEM DA GESTORA

**Caros Investidores e Parceiros,**

Com o encerramento da oferta de captação de recursos, é com grande satisfação que apresentamos o **relatório mensal do Manatí Renda Imobiliária FII.**

**Apesar do trabalho relevante na originação, estruturação** e integralização de cada operação, **que resulta na agilidade na alocação dos recursos** do Fundo, **temos absoluta clareza de que o trabalho está apenas começando**, sobretudo em um ambiente volátil e com menor visibilidade quanto a evolução do ciclo de afrouxamento monetário por parte do Banco Central. Sabemos que, **apenas com o acompanhamento profundo e contínuo de cada operação investida, se mantém o domínio e a dimensão quanto aos riscos envolvidos** e planos de ação necessários, visando o devido retorno do capital investido, atualizado pela taxa da operação.

Importante ressaltar também a nossa **obsessão quanto a experiência do investidor**. Além da gestão em si, **acreditamos que a governança, transparência e prestação de contas são itens obrigatórios em nossa agenda**. Dessa forma, nos esforçamos ao máximo para seguir os mais altos níveis de entrega e qualidade das informações, e agradecemos quaisquer feedbacks que nos suportem ainda mais no atingimento desse objetivo.

Esperem muita seriedade, gestão ativa, governança, comprometimento e diligência do nosso lado.

**A maratona segue.**

Atenciosamente,
**Equipe de Gestão Manatí**

@manaticm
Manatí Capital Management
Comunidade Manatí News

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

## COMENTÁRIO DO GESTOR

O mês de abril foi marcado pelo virtual arrefecimento do conflito no Oriente Médio e por uma nova rodada de resultados robustos das empresas de tecnologia nos EUA, o que suportou uma abstração momentânea dos riscos decorrentes das hostilidades e impulsionou substancialmente os retornos correlatos.

O **início do mês trouxe um momento de alívio, com o anúncio do cessar-fogo**, consolidando a expectativa de brevidade das hostilidades e recomposição do fluxo no Estreito de Ormuz. A reação dos mercados foi imediata, com redução da aversão a risco e valorização de ativos de maior beta. Contudo, tal **esperança mostrou-se bastante frágil**, em virtude do surgimento frequente de episódios de violação deliberada do acordo original, e que culminou no efetivo bloqueio do trânsito marítimo e escoamento da produção de petróleo através do Estreito de Ormuz.

O que se seguiu foi um **duelo de narrativas de baixa visibilidade, com acusações mútuas e incerteza crescente** sobre a duração e a extensão do conflito — ambiente que sustentou o petróleo em patamares elevados ao longo do mês.

Nesse contexto, a **política monetária global encontrou-se sob pressão renovada**. O banco central dos EUA manteve os juros inalterados em abril, e a reunião evidenciou divergência crescente entre os membros do FOMC quanto ao caminho à frente. Essa dissidência certamente reflete a dificuldade quanto ao melhor direcionamento da economia americana através do cenário de inflação resistente (e seus choques) e atividade ainda resiliente.

No Brasil, a **complexidade também tem tomado conta dos cenários e projeções**, permeados por um equilíbrio delicado entre forças divergentes. Como exportador líquido de petróleo e commodities, o **país encontra-se numa posição relativa favorável frente ao choque externo**, o que conversa diretamente com a valorização do Real frente ao Dólar. O Ibovespa espelhou essa dinâmica na primeira quinzena, sustentado por entrada expressiva de capital estrangeiro, antes de recuar com a volta da volatilidade geopolítica na segunda metade do mês, encerrando abril praticamente no zero a zero.

**A contraparte dessa posição favorável, entretanto, é plenamente inflacionária**. O choque de energia transmitiu-se aos preços domésticos com grande intensidade, levando as expectativas a uma trajetória de deterioração. Esse movimento é evidenciado por meio da **evolução do IPCA projetado para 2026 no Boletim Focus**, o qual alcançou 4,86%, acima do teto da meta e ainda com viés altista.

Nesse cenário, o **Copom optou por dar continuidade ao ciclo de afrouxamento monetário** com um corte de 0,25 bps, porém, dessa vez, **abstendo-se de sinalizar os próximos passos, visando preservar a flexibilidade frente à elevada incerteza** do cenário externo. Por conta disso, a Selic terminal segue sendo exercitada pelos players de mercado, com peso cada vez maior à evolução do quadro geopolítico.

Nessa conjuntura, **o período foi pautado pela recuperação generalizada dos ativos domésticos**. A reversão técnica dos prêmios de risco abertos em março, decorrentes da eclosão do conflito, combinada ao posicionamento circunstancialmente favorável do Brasil no choque de commodities e derivadas fiscais, **beneficiou a renda fixa de forma ampla**, vide o retorno do IMA-B de +1,81% e IRF-M de +1,24%.

**O câmbio também corroborou a melhora**, conforme apreciação de 4,28% do real frente ao dólar. Já o Ibovespa não acompanhou a mesma dinâmica, provavelmente derivado da reversão do fluxo estrangeiro na segunda quinzena de abril, encerrando o mês praticamente estável. Por fim, a taxa livre de risco, representada pelo CDI, encerrou o período com acúmulo de +1,09%, ainda em patamar bastante alto e restritivo para a economia real.

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

**No caso dos fundos imobiliários**, a recuperação também foi percebida, seguindo a correlação tradicional com a compressão dos prêmios de risco embutidos no mês anterior. Com **avanço do IFIX de 1,53%, a disseminação foi ampla** entre fundos imobiliários e setores, com destaque para a categoria dos fundos de recebíveis, beneficiados pelo fechamento dos vértices longos da curva de juros reais.

**A respeito do Manatí Renda Imobiliária, estamos satisfeitos com o andamento da alocação dos recursos, bem como das operações investidas**. Com a imediata alocação dos recursos integralizados em cada tranche, **atingimos o investimento da totalidade dos recursos captados** e **passamos a operar em regime de gestão ativa e acompanhamento**, visando a melhor experiência aos nossos investidores.

Ainda relacionado a carteira, vale reafirmar o **perfil das operações que compõem a carteira** do Fundo, o que conversa diretamente com a **marcação da cota** na carteira dos investidores. Buscando a geração de alfa, porém preservando níveis controlados de volatilidade, teremos sempre uma **parcela relevante** e **majoritária** de operações de **crédito** estruturado, **exclusivamente pós-fixadas, com o DNA Manatí**, ou seja, originadas e estruturadas internamente.

Para a parcela remanescente, o intuito é **agregar descorrelação** por meio de operações relacionadas a **projetos residenciais**, **com recebimento preferencial** de resultados futuros, o que permite a **marcação conforme uma renda fixa ("na curva")** e mitiga o risco envolvido dado o perfil prioritário da estrutura desenvolvida.

Conforme descrito anteriormente, **apesar da alocação ágil, sabemos que o trabalho está apenas começando**. Essa consciência deriva do entendimento de que **cada operação exige atenção importante e minuciosa aos fundamentos** subjacentes, os quais são **imprescindíveis para a concretização do plano de negócios** desenhado a priori, e retorno do capital atualizado pela taxa de juros da operação.

Ainda mais em ambientes de Selic ainda alta, os quais comprimem ainda mais a margem para erros e requerem maior precisão nas premissas do modelo.

Ao longo de abril, realizamos outro investimento relacionado a tese de incorporação residencial. Em maiores detalhes, trata-se do **FII Alicerce**, que é uma **operação estruturada junto a Patrimar Engenharia**, incorporadora muito forte e destaque nacional, com atuação nos segmentos no segmento de baixo, médio e alto padrão, na região Sudeste.

Visando agregar quanto a robustez da **Patrimar**, a **companhia é listada**, o que, por si só, exige uma estrutura de governança verdadeiramente robusta, além de possuir **mais de 60 anos de mercado e mais de 200 projetos ao longo de sua história**.

Por meio desta operação, estruturamos o investimento de forma diversificada em **8 empreendimentos distintos**, distribuídos em 5 cidades ao longo dos Estados de MG, SP e RJ, e que somam **R$ 1,67 bilhão de Valor Geral de Vendas** (VGV). Desse montante**, a maioria já se encontra lançado, com mais de 50% de vendas realizadas**, o que **reduz de forma considerável o risco** envolvido na operação.

Assim como os demais projetos investidos, seguimos com a **estrutura de *equity* preferencialista**, na qual o fundo tem direito ao recebimento prioritário dos lucros dos projetos, visando o **retorno-alvo de IPCA+18,0% ao ano, e um nível de cobertura de 4,4 vezes** entre o lucro projetado e o investimento realizado, o que nos traz conforto relevante.

A respeito dos **empreendimentos investidos em Florianópolis/SC, cada um deles segue a todo vapor**. Os últimos 2 projetos lançados (***Natus*** e ***Puerto Madero***) **seguem em processo de amadurecimento das vendas, já superando o cenário idealizado pelo incorporador** no momento do lançamento, confirmando a aderência de tais produtos e reduzindo de forma substantiva o risco envolvido em cada projeto.

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

**No caso do *Physis Place* e *Allure*, a realidade é similar, corroborando com louvor a nossa tese de investimento**. No caso do primeiro, seguimos com praticamente metade das unidades vendidas, ao passo que o segundo, como já informado na época do lançamento, largou integralmente vendido na abertura dos estandes de venda e segue como um verdadeiro sucesso.

No mais, **ambos ainda possuem tempo relevante para desenvolvimento e entrega**, além de seguirem avançando em termos de obras realizadas, financiamentos de obra assinados e já desembolsados junto a instituições financeiras de primeira linha, o que também mitiga o risco inerente ao produto e **concretiza cada vez mais a rentabilidade projetada** da nossa estrutura de recebimento preferencialista.

Com relação aos dividendos, **no mês de abril aumentamos a distribuição de dividendos para R$ 1,15 por cota**, o que representa um *dividend yield* anualizado de 14,7% a.a. (considerando o gross-up de 15% de imposto de renda), quando calculado sobre a cota de emissão do Fundo.

Por fim, apesar da diluição de rentabilidade decorrida das integralizações parciais, **com a carteira em grande parte composta por ativos originados e estruturados internamente** com bom risco de crédito, o **fundo atingiu +5,51%** de performance acumulada, de acordo com o patrimônio líquido ajustado pelos dividendos distribuídos. **Nesse mesmo período, o CDI equivalente**, ou seja, líquido de impostos (conforme alíquota de imposto de renda de 15% sobre os rendimentos) **rendeu +4,68%, o que equivale a rentabilidade de 117,9% do benchmark**.

Em nossa opinião, a **capacidade de originação** de oportunidades, **leitura de mercado** e a **expertise de estruturação** da Manatí são os pilares responsáveis pela geração de retornos acima da média para os nossos investidores. E ainda, **todas as nossas operações permanecem adimplentes e em dia com suas obrigações.**

Nesse ambiente de maior volatilidade macro, a capacidade analítica, especialmente microeconômica, e a leitura de mercado para implementação de gestão ativa e geração de resultado extraordinários continuarão sendo um grande divisor de águas entre as performances da indústria e, por isso, **continuaremos muito atentos as tendências de mercado, visando (i) proteção do patrimônio e (ii) consistência na distribuição de dividendos**.

Na nossa visão, **a consistência dos dividendos é fundamental.**

**Seguiremos aprimorando o relatório para dar cada vez mais profundidade e transparência ao cotista da situação do fundo e visão do gestor.**

Agradecemos a confiança dos investidores,
**Equipe de Gestão Manatí**

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

# DIVIDENDO E DIVIDEND YIELD

## (VALORES EM R$)

A principal fonte de resultado caixa do fundo no mês foram as alocações em operações de CRI, seguido pela remuneração do caixa em instrumentos de liquidez. Importante ressaltar que desde o início do Fundo, a gestão segue promovendo uma gestão ativa, visando retornos extraordinários para defesa da cota e aprimorando da experiência dos investidores.

Com relação ao dividendo distribuído, divulgamos o valor de **R$ 1,15 por cota**, o que equivale ao ***dividend yield* de 14,7% a.a.**, com base na cota de emissão de R$ 100,00 por cota e com *gross-up* de 15% para normalização frente a outros ativos com incidência de Imposto de Renda. **Vale mencionar que este resultado ainda está sendo influenciado negativamente por conta das integralizações realizadas, o que deve ser dissipado com o encerramento da oferta.**

Dividendo de

**R$ 1,15**

por cota no mês

*Dividend Yield de*

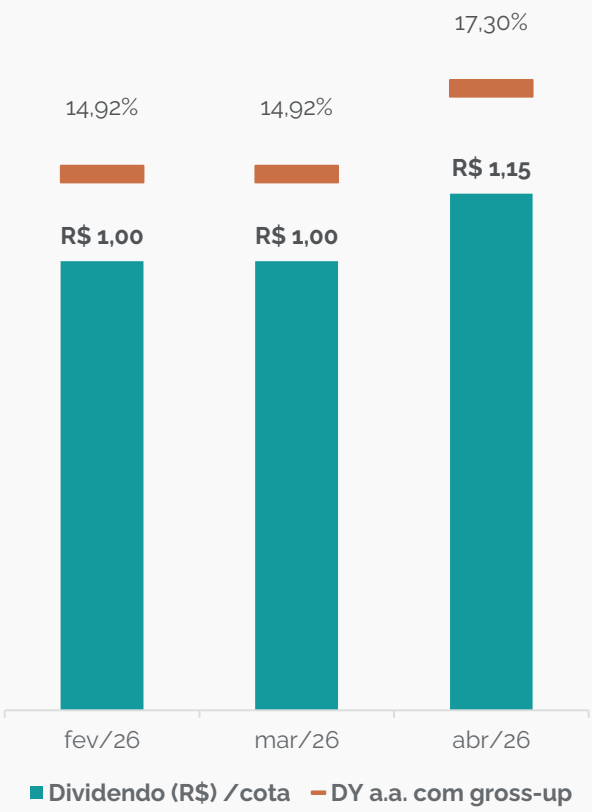
**14,7%**

a.a. em relação a cota de emissão e considerando gross-up

Cota de Fechamento

**R$ 101,17**

Denotando reserva de resultado gerado e não distribuído desde o início do Fundo

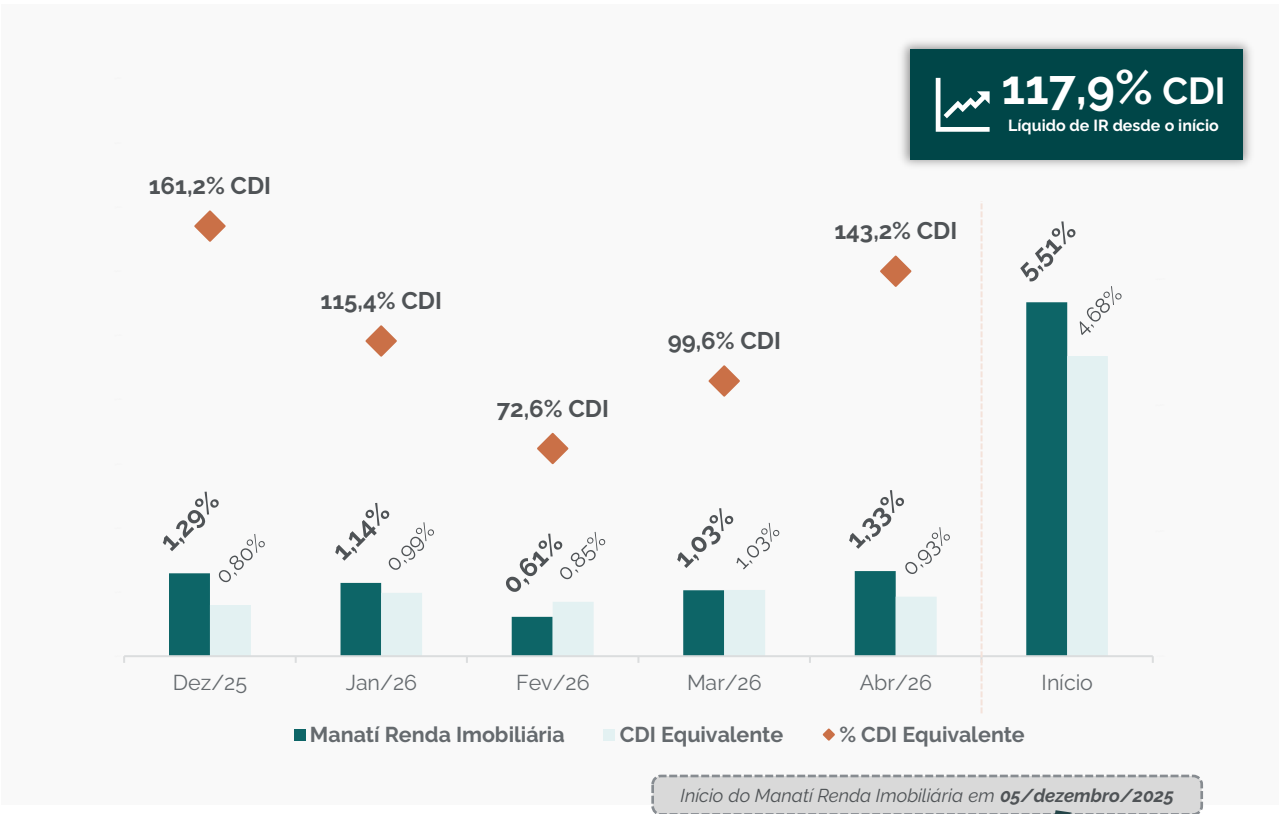



*(1) Dividend Yield calculado com base na cota de emissão de R$ 10,00. (2) CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda. Fonte: Manatí e Broadcast.*

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

## RENTABILIDADE DO FUNDO

Para fins de comparação, tomamos como base o retorno acumulado do fundo *versus* seu principal *benchmark* desde o início das operações. No caso, a **cota patrimonial ajustada** pelos dividendos distribuídos e líquida dos custos de emissão apresentou uma rentabilidade de **+5,51%.** Nesse mesmo período, o custo de oportunidade, representado pelo **CDI Equivalente**, líquido de imposto de renda com alíquota de 15%, apresentou uma valorização de **4,68%.** Em termos relativos, e **mesmo com as integralizações em tranches referentes captação, as quais diluíram parte dos resultados realizados, o fundo já supera o principal benchmark de comparação logo nos primeiros meses, o que denota a agilidade na alocação dos recursos por parte do time de gestão da Manatí.**




| 2025 | jan/25 | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 | dez/25 | Ano | Início |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Manatí R Imob** | | | | | | | | | | | | **1,29%** | **1,29%** | **1,29%** |
| CDI Equivalente | | | | | | | | | | | | 0,80% | 0,80% | 0,80% |
| **% CDI Equivalente** | | | | | | | | | | | | **161,2%** | **161,2%** | **161,2%** |

| 2026 | jan/26 | fev/26 | mar/26 | abr/26 | mai/26 | jun/26 | jul/26 | ago/26 | set/26 | out/26 | nov/26 | dez/26 | Ano | Início |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Manatí R Imob** | **1,14%** | **0,61%** | **1,03%** | **1,33%** | | | | | | | | | **4,17%** | **5,51%** |
| CDI Equivalente | 0,99% | 0,85% | 1,03% | 0,93% | | | | | | | | | 3,84% | 4,68% |
| **% CDI Equivalente** | **115,4%** | **72,6%** | **99,6%** | **143,2%** | | | | | | | | | **108,4%** | **117,9%** |

*Fonte: Manatí e Broadcast.* ***(1)*** *CDI líquido, conforme alíquota de 15% de imposto de renda.* ***(2)*** *início das operações ocorreu em 05/dez/2026.*

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

# ALOCAÇÃO DO FUNDO

Encerramos o mês de abril com **93,5% dos recursos captados alocados em ativos-alvo**, principalmente em **alocações estratégicas com relação risco-retorno interessante,** as quais estão descritas mais adiante e seguindo a tese de investimentos do Manatí Renda Imobiliária FII proposta inicialmente. Com esse nível de alocação e perspectiva de investimento do caixa remanescente ao final de abril, conforme mencionado mais abaixo, ficamos satisfeitos com tal evolução e confiantes dos resultados futuros.

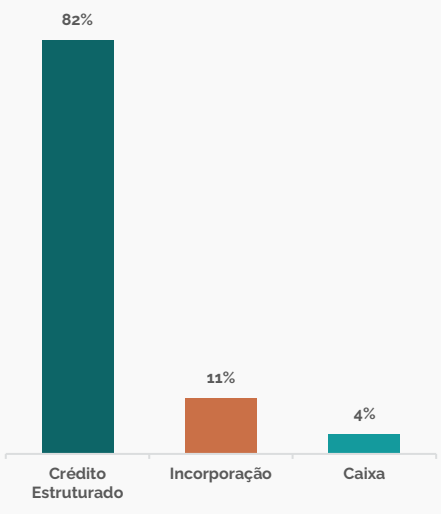
Desde o início do Fundo, visando a **menor volatilidade da cota patrimonial** possível, combinamos a alocação especialmente em **CRIs pós-fixados** à **gestão verdadeiramente ativa, com retornos extraordinários no formato de prêmio de juros**, com objetivo de entregar a **melhor experiência** para o investidor do Fundo no que diz respeito a **menor oscilação e valorização da cota patrimonial**.

Para continuidade dos trabalhos para concretização dos objetivos traçados, no **último dia de março obtivemos a aprovação** das matérias relacionadas a alocação em ativos originados e estruturados pela Manatí no âmbito da **Assembleia Geral Extraordinária**, os quais remetem ao **ponto central da tese de investimentos** do fundo e **grande diferencial entregue pela Gestora**. Dessa forma, **prosseguiremos com os investimentos remanescentes ao longo do mês de abril, operações estas já estruturadas e prontas para liquidação pelo Fundo**, denotando **agilidade** e **eficiência** na alocação dos recursos e geração de resultado excedente ao cotista do Fundo.

Por fim, vale mencionar a parcela da carteira a ser investida em ativos relacionados ao ciclo de incorporação, os quais possuem caráter exclusivo e agregam retorno acima da média e de forma descorrelacionada. Assim, além do investimento realizado no **FII Turmalina**, nesse mês também realizamos o aporte no **FII Alicerce**, o qual será abordado mais adiante. E conforme tivermos novidades, traremos cada detalhe e variável dos projetos investidos.

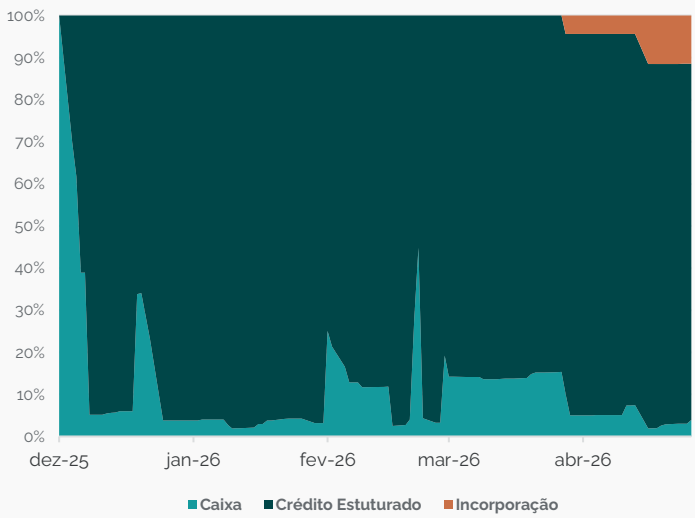
## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

*% PL do Fundo (ex-provisões)*




## ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DESDE O INÍCIO

*% PL do Fundo (ex-provisões)*




*Fonte: Manatí.*

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

# DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

## INVESTIMENTOS REALIZADOS EM FLORIANÓPOLIS

Com a alocação no início de abril, decidimos trazer, em caráter *pro forma*, os fundamentos e detalhes a respeito da **tese de investimento de incorporação em Florianópolis/SC**, que contempla **4 projetos residenciais** - *Physis Place*, *Allure*, *Puerto Madero* e *Natus,* **de alto padrão**, desenvolvidos por meio do FII Turmalina.

Entendendo a matriz de risco envolvida em um projeto de incorporação residencial, estruturamos cada um dos investimentos com base na **estrutura de *equity* preferencialista**, no qual **o nosso investimentos é remunerado prioritariamente ao empreendedor, ou seja, o incorporador parceiro só obtém lucro no projeto após o recebimento integral do investimento realizado, acrescido da rentabilidade preestabelecida de 21,0% a.a.**, por parte do Fundo. Dessa forma, acreditamos **capturar da melhor forma a relação risco-retorno**, com uma **cobertura de resultados expressiva** para concretização do resultado estipulado nos projetos.

Adicionalmente, para fins de contextualização da praça de Florianópolis/SC, abaixo seguem 3 grandes pilares relacionados ao crescimento e robustez do mercado imobiliário por lá. Dos projetos abaixo, o **Physis Place e o Allure já estão lançados e com percentual relevante de vendas** (48% e 100% de vendas, respectivamente), e, ao longo de janeiro , **tivemos o lançamento do Puerto Madero e do Natus, que encerraram o primeiro mês com 28% e 44% de vendas**, reforçando a solidez imobiliária dos projetos selecionados.

**A praça de Florianópolis/SC**:

*Mercado imobiliário pujante, impulsionado por excelente infraestrutura local, alta renda formal e turismo consolidado*

**Capital mais rica do Brasil**[1]
Florianópolis é a **capital brasileira com maior renda média por habitante declarada no IRPF: R$ 4.215,00/mês**

**Capital mais segura do Brasil**
Segundo anuário de 2024 das cidades mais seguras do Brasil, elaborado pela consultoria MySide

**Cidade mais competitiva do Brasil**
Florianópolis liderou o ranking de competitividade entre 404 cidades, ficando à frente de São Paulo, Vitória e Porto Alegre

**PHYSIS PLACE**

**PUERTO MADERO**

**ALLURE**

*Lançamento com 100% de vendas em maio/2025*

**NATUS**

*Fonte: Manatí. (1) set/24 - Segundo o estudo "Mapa da Riqueza no Brasil", elaborado por Marcelo Neri, diretor FGV Social*

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

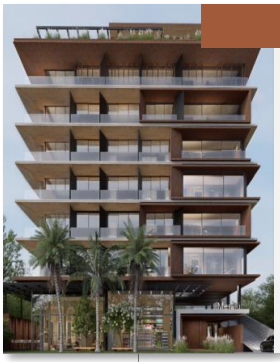
# DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS INVESTIDOS EM FLORIANÓPOLIS/SC

Todos os projetos apresentam **Índices de Cobertura expressivos**, trazendo **margem de segurança robusta** para concretização da rentabilidade-alvo, fruto da estrutura de recebimento prioritário dos lucros dos empreendimentos.

### PUERTO MADERO

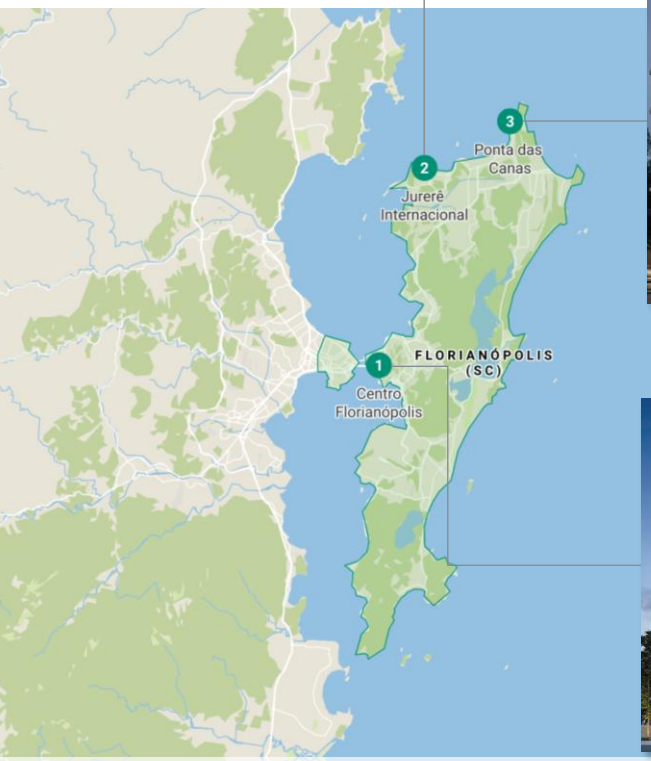
- **Localização**: Av. dos Búzios
- **Unidades**: 55 unidades
- **Tipologias** 95 a 250 m²
- **VGV Estimado**: R$ 183,0mm
- **Custo de Obra Estimado**: R$ 59,7mm
- **Lançamento**: Dez/25 | **51% vendido**
- **Entrega**: Ago/28
- **Índice de Cobertura**[1]: **4,16x**
- **Status**: Projeto Lançado



### ALLURE

- **Localização**: Rod. Maurício Sirotsky
- **Unidades**: 85 unidades
- **Tipologias** 31 a 110 m²
- **VGV Estimado**: R$ 62,9mm
- **Custo de Obra Estimado**: R$ 27,8mm
- **Lançamento**: Mai/25 | **100% vendido**
- **Entrega**: Ago/28
- **Índice de Cobertura**[1]: **4,04x**
- **Status**: Projeto Lançado

**Entre assinados e em assinatura*



### NATUS

- **Localização**: Av. Luiz Boiteux Piazza
- **Unidades**: 388 unidades
- **Tipologias** 51 a 131 m²
- **VGV Estimado**: R$ 377,2mm
- **Custo de Obra Estimado**: R$ 174,7mm
- **Lançamento**: Jan/26 | **27% vendido***
- **Entrega**: Dez/28
- **Índice de Cobertura**[1]: **3,25x**
- **Status**: Projeto Lançado

**Entre assinados e em assinatura*

### PHYSIS PLACE

- **Localização**: R. Pres. Coutinho, 182
- **Unidades**: 43 unidades
- **Tipologias** 116 a 324 m²
- **VGV Estimado**: R$ 152,0mm
- **Custo de Obra Estimado**: R$ 46,1mm
- **Lançamento**: Mai/25 | **48% vendido**
- **Entrega**: Dez/27
- **Índice de Cobertura**[1]: **2,97x**
- **Status**: Projeto Lançado

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

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

# DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

## NOVO INVESTIMENTO REALIZADO NO FII ALICERCE

O **FII Alicerce** é uma operação estruturada, na qual adquirimos uma participação na holding de projetos da **Patrimar Engenharia**, incorporadora e construtora de destaque nacional, **listada**, com mais de **seis décadas de atuação** e presença nos **segmentos de baixa, média e alta renda no Sudeste do Brasil**. Seguindo as demais estruturas de incorporação, também elaboramos essa transação conforme estrutura de ***equity* preferencial**, ou seja, acessando todo o retorno gerado pelos projetos, **até o atingimento da meta de retorno de IPCA+18,00% a.a.**, agregando **exclusividade e descorrelação ao portfolio** dos fundos da Manatí.

## HIGHLIGHTS

PATRIMAR
Mude para melhor

- **R$ 1,46 BI** Receita líquida (2025)
- **232** Projetos entregues
- **R$ 16,3 BI** *Landbank* total
- **+60** Anos no mercado
- **Ernst & Young** Empresa auditada
- **R$ 324 MM** Lucro bruto (2025)
- **R$ 33 MM** Lucro líquido (2025)
- **R$ 552 MM** Patrimônio líquido (2025)

*+2 lançamentos*

*Fonte: Manatí*

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

# DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

## NOVO INVESTIMENTO REALIZADO NO FII ALICERCE

Nessa estrutura, são **8 projetos** distintos, **diversificados** em termos de público-alvo, localização e status corrente. De forma consolidada, são mais de **R$ 1,7 bi em termos de VGV**, sendo que **70% já se encontra efetivamente lançado** e **53% vendido**, denotando o caráter ***brownfield*** da estrutura. Sob essas variáveis realizadas, enxergamos um **índice de cobertura de 4,4x** em relação ao investimento realizado, o que certifica o conforto da operação.

**70%**
dos projetos já encontram-se lançados

**53%**
do VGV atualmente vendido

### SUNSET VIEW

- **Localização**: S. J. dos Campos
- **Unidades**: 300 unidades
- **Tipologias** 53 a 91 m²
- **VGV Estimado**: R$ 152,0mm
- **Lançamento**: Out/25 | **34% vendido**
- **Entrega**: Ago/28
- **Status**: Projeto Lançado

### PLACE VENDÔME

- **Localização**: Nova Lima
- **Unidades**: 57 unidades
- **Tipologias** 266 e 296 m²
- **VGV Estimado**: R$ 312,8mm
- **Lançamento**: Out/25 | **17% vendido**
- **Entrega**: Out/29
- **Status**: Projeto Lançado

### RESERVA LAGUNA

- **Localização**: Indaiatuba
- **Unidades**: 324 unidades
- **Tipologias** 56 a 70 m²
- **VGV Estimado**: R$ 172,1mm
- **Lançamento**: Jun/25 | **74% vendido**
- **Entrega**: Jul/28
- **Status**: Projeto Lançado

### ICON GOLF

- **Localização**: Rio de Janeiro
- **Unidades**: 278 unidades
- **Tipologias** 78 a 128 m²
- **VGV Estimado**: R$ 317,6mm
- **Lançamento**: Abr/24 | **96% vendido**
- **Entrega**: Nov/27
- **Status**: Lançado e Obra em andamento

### SOLAR DA PENHA

- **Localização**: Rio de Janeiro
- **Unidades**: 256 unidades
- **Tipologias** 37 a 41 m²
- **VGV Estimado**: R$ 86,8mm
- **Lançamento**: Out/25 | **21% vendido**
- **Entrega**: Jun/28
- **Status**: Projeto Lançado

### NOVOLAR JARDINS

- **Localização**: Campinas
- **Unidades**: 588 unidades
- **Tipologias** 39 e 44m²
- **VGV Estimado**: R$ 148,2mm
- **Lançamento**: Dez/24 | **59% vendido**
- **Entrega**: Mar/28
- **Status**: Lançado e Obra em andamento

### PLACE DAUPHINE

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

### CONNECT SQUARE

- **Localização**: Rio de Janeiro
- **Unidades**: 724 unidades
- **Tipologias** 28 m²
- **VGV Estimado**: R$ 217,5mm
- **Lançamento**: Mai/26
- **Entrega**: Jul/29
- **Status**: Projeto em Aprovação

*Fonte: Manatí. Data-base: Mar/26*

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

# DETALHAMENTO BOOK DE INCORPORAÇÃO

## IDENTIDADE VISUAL DOS PROJETOS REALIZADOS PELA MANATÍ

Com base na **confiança** que temos e também **orgulho** dos investimentos que fazemos, **decidimos criar uma identidade visual da Manatí para expor cada projeto em desenvolvimento presente em nossa carteira**.

Esta apresentação tem o objetivo de permitir com que cada cotista da Manatí possa visualizar, de forma concreta e tangível, o claro direcionamento de seus recursos na economia real. Além de todo esforço empregado na análise e seleção de investimentos diferenciados, o desenvolvimento da economia real e crescimento regional fruto dos nossos investimentos realizados também é um valor muito importante para a nossa empresa.

Conforme apresentado na página anterior, demos início a essa iniciativa partindo dos projetos localizados em Florianópolis/SC, e todo novo projeto que fizer parte da nossa carteira de investimentos será agregado no relatório mensal, visando criar ainda mais proximidade junto ao nosso investidor.

Sabemos que a rentabilidade dos nossos produtos é o grande denominador comum da indústria, mas enxergamos que o posicionamento e a proximidade da equipe de gestão junto aos investidores também faz parte integral da boa experiência e sucesso de todos.

Isto posto, seguiremos trabalhando e pensando em outras iniciativas que promovam essa proximidade.

Atenciosamente,
**Equipe Manatí**

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

# CARTEIRA DE ESTRUTURADOS

## PANORAMA DAS OPERAÇÕES DE CRI INVESTIDAS

### Indexador

*% Portfólio de CRI*

**100%** Indexado ao CDI

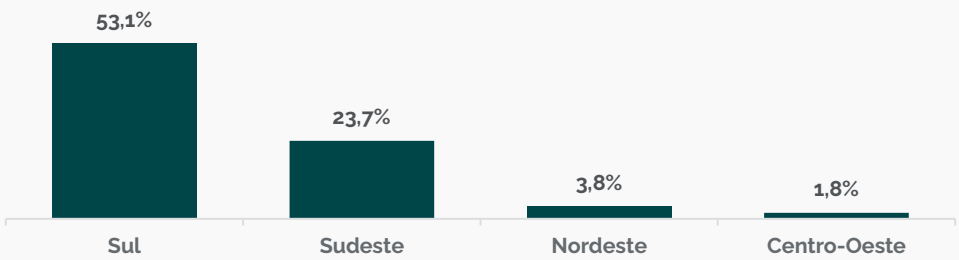
### Remuneração dos papeis[1]

*% Portfólio de CRI*

**CDI + 4,2%** a.a.

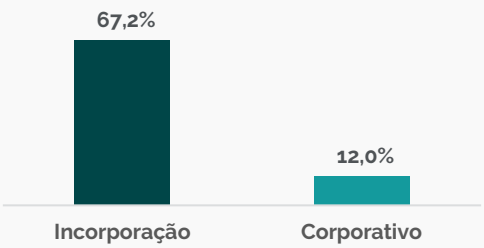
### Exposição Geográfica

*% do Patrimônio Líquido*




### Exposição por Setor

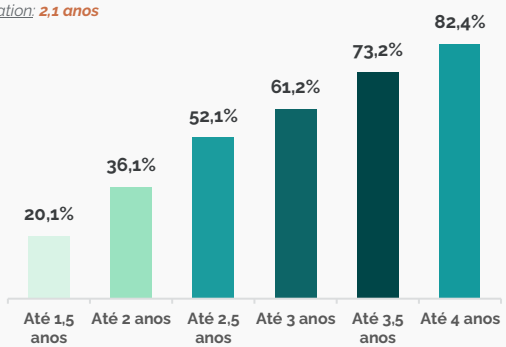
*% do Patrimônio Líquido*




### *Duration* Remanescente

*% do Patrimônio Líquido - Cumulativo*

*Duration*: ***2,1 anos***




*Fonte: Manatí.*

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

# CARTEIRA DE ATIVOS

Segue abaixo a lista de investimentos presentes na carteira do fundo no mês de abril/2026:

| Tipo | Emissor | Código IF | Segmento | Estratégia | Valor | % PL | Indexador | Tx. Aquisição | Tx. MtM[3] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | CRI Vetter | 25L0402535 | Corporativo | Carrego | 30.160.074 | 12,02% | CDI | 4,00% | 3,94% |
| CRI | CRI Vértice e Voz | 24K2221808 | Incorporação | Carrego | 22.015.064 | 8,77% | CDI | 4,80% | 4,80% |
| CRI | CRI Rottas | 25L2378911 | Incorporação | Carrego | 21.314.591 | 8,49% | CDI | 3,60% | 3,62% |
| CRI | CRI Genesis | 25L3279335 | Incorporação | Carrego | 12.165.229 | 4,85% | CDI | 5,00% | 5,16% |
| CRI | CRI Teriva II | 26D4402695 | Incorporação | Carrego | 12.057.070 | 4,81% | CDI | 5,00% | 5,00% |
| CRI | CRI Edifica II | 25J3113175 | Incorporação | Carrego | 11.034.742 | 4,40% | % CDI | 5,00% | 5,00% |
| CRI | CRI Longitude | 25C3273266 | Incorporação | Carrego | 10.937.569 | 4,36% | CDI | 4,70% | 4,70% |
| CRI | CRI Versi II | 24H1933558 | Incorporação | Carrego | 10.702.120 | 4,27% | CDI | 4,00% | 2,85% |
| CRI | CRI Versi I | 24H1933555 | Incorporação | Carrego | 10.529.252 | 4,20% | CDI | 4,00% | 4,00% |
| CRI | CRI Vértice e Voz 2S | 25K3286379 | Incorporação | Carrego | 9.955.611 | 3,97% | CDI | 4,70% | 5,07% |
| CRI | CRI Due | 25K0012801 | Incorporação | Carrego | 9.557.279 | 3,81% | CDI | 4,50% | 4,50% |
| CRI | CRI Comporte | 23I1270600 | Mobilidade | Carrego | 7.964.592 | 3,17% | CDI | 3,50% | 3,54% |
| CRI | CRI Torresani 3S | 25K1900616 | Incorporação | Carrego | 5.034.067 | 2,01% | CDI | 3,50% | 3,50% |
| CRI | CRI Vista | 25F2186311 | Incorporação | Carrego | 5.014.554 | 2,00% | CDI | 4,75% | 4,75% |
| CRI | CRI São Benedito | 24C1693601 | Incorporação | Carrego | 4.488.010 | 1,79% | CDI | 3,50% | 1,81% |
| CRI | CRI Pavoni 2S | 25K3255085 | Incorporação | Carrego | 4.384.821 | 1,75% | CDI | 5,30% | 5,30% |
| CRI | CRI Pavoni 1S | 25K3156592 | Incorporação | Carrego | 4.384.772 | 1,75% | CDI | 5,20% | 5,20% |
| CRI | CRI CBA | 24I1189659 | Incorporação | Carrego | 3.737.678 | 1,49% | CDI | 3,50% | 3,49% |
| CRI | CRI Construtora Dez CDI | 25H4162216 | Incorporação | Carrego | 3.008.847 | 1,20% | CDI | 5,00% | 5,00% |
| CRI | CRI Torresani 2S | 25F2804404 | Incorporação | Carrego | 2.986.410 | 1,19% | CDI | 3,50% | 3,49% |
| CRI | CRI Torresani 1S | 25F2772030 | Incorporação | Carrego | 2.986.407 | 1,19% | CDI | 3,50% | 3,49% |
| CRI | CRI Tibério | 20K0777893 | Incorporação | Carrego | 2.278.285 | 0,91% | CDI | 2,70% | 2,70% |
| **SUBTOTAL ESTRUTURADOS** | | | | | **206.697.043** | **82,4%** | | | |

| Tipo | Ativo | Ticker | Segmento | Estratégia | Valor | % PL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FII | FII Turmalina | Turmalina B | Retorno Preferencial | Desenvolvimento | 9.832.475 | 3,92% |
| FII | FII Alicerce | ALICERC13202 | Retorno Preferencial | Desenvolvimento | 18.074.102 | 7,20% |
| **SUBTOTAL INCORPORAÇÃO** | | | | | **27.906.578** | **11,1%** |
| **CAIXA + COMPROMISSADAS** | | - | - | | **9.572.919** | **3,8%** |
| **PROVISÕES** | | - | - | | **6.743.802** | **2,7%** |
| **Patrimônio Líquido** | | | | | **250.920.343** | **100,0%** |

Importante mencionar que (i) não há nenhuma alocação em fundos de investimento da própria gestora, entre os FIIs investidos e (ii) conforme regulamentação vigente, o fundo possui até 6 meses contados a partir do encerramento da última oferta realizada para enquadramento do portfólio conforme os limites máximos de exposição por posição previstos na ICVM 555. Isto posto, a equipe de gestão segue trabalhando para diversificação dos investimentos, porém sempre priorizando boas alocações para melhor rentabilização dos recursos dos cotistas. Nos próximos meses, será promovida uma diversificação relevante do portfólio.

*Fonte: Manatí e Daycoval. (1) Loan-to-Value considera todo o pacote de garantias, como imóveis em Alienação Fiduciária, Carteira de Recebíveis e Cotas de SPE também cedidos fiduciariamente. (2) Remuneração do papel considera também pagamento de waiver fee. (3) Taxas calculadas e fornecidas pelo Banco Daycoval S.A., como administrador do fundo.*

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

## MANATÍ NAS MÍDIAS SOCIAIS

Visando aproximar ao máximo a gestão dos investidores e parceiros da Manatí, gostaríamos de convida-lo a acompanhar a Manatí nas mídias sociais.

Agora, além dos conteúdos já disponibilizados em nossa página do Instagram e LinkedIn, criamos a comunidade da Manatí no Whatsapp, a Manatí News.

Nela, será possível ficar por dentro das novidades da Manatí, de forma acessível e descomplicada. Além das informações específicas dos fundos, como fatos relevantes, distribuição de dividendos, divulgação de relatório mensal, estudos de caso, entre outros, também compartilharemos insights de mercado, conteúdos exclusivos e notícias relevantes do mercado imobiliário, para fortalecer cada vez mais nossa conexão junto aos nossos investidores e parceiros da casa.

Não deixe de nos acompanhar e fique por dentro de todas as novidade!

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

# GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FII**: fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# DISCLAIMER

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

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

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

MANATÍ

*Nosso maior ativo*
*é a nossa credibilidade*

MANATICM.COM