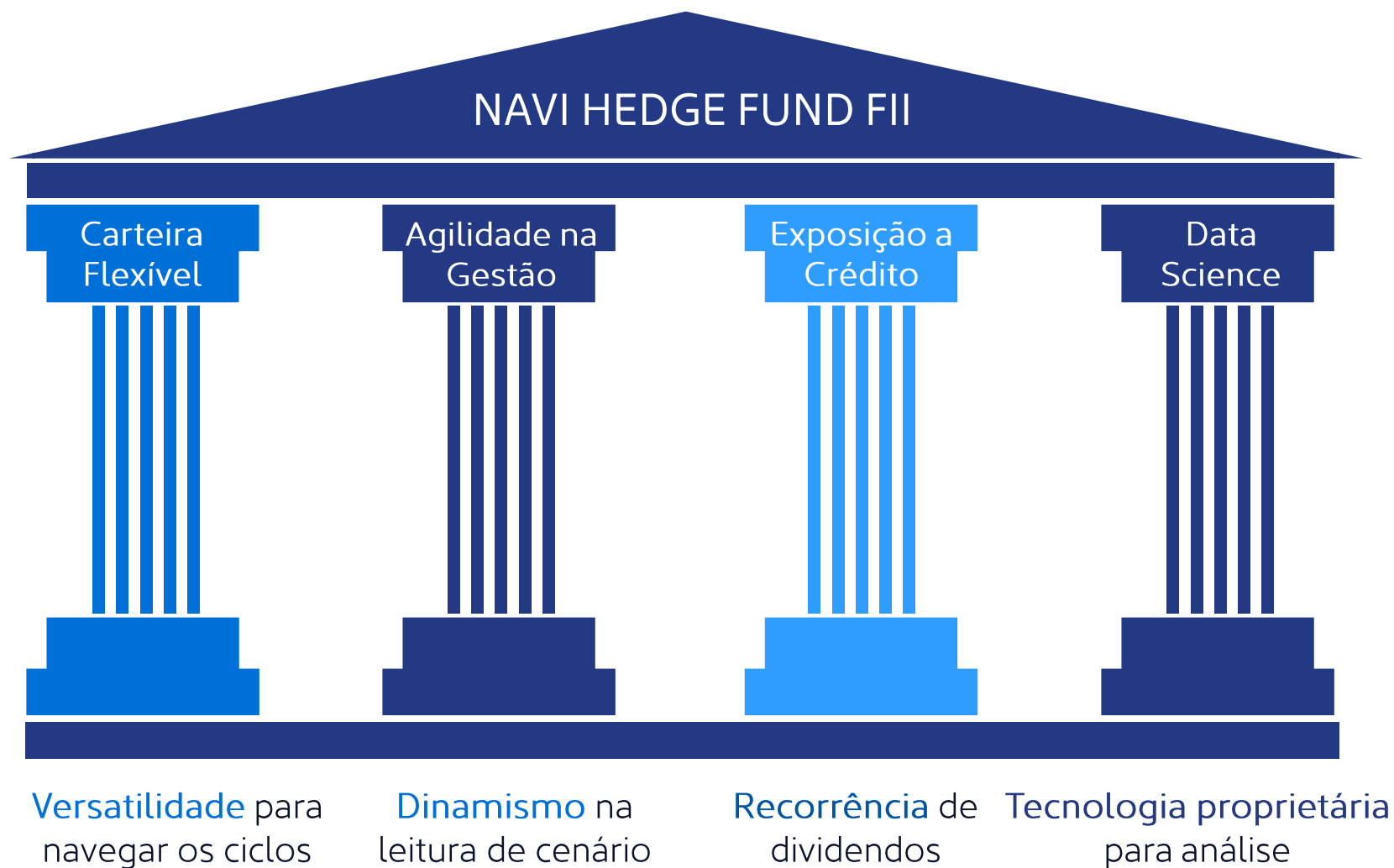


Navi Hedge Fund FII

Novembro/2023

PILARES DO FUNDO

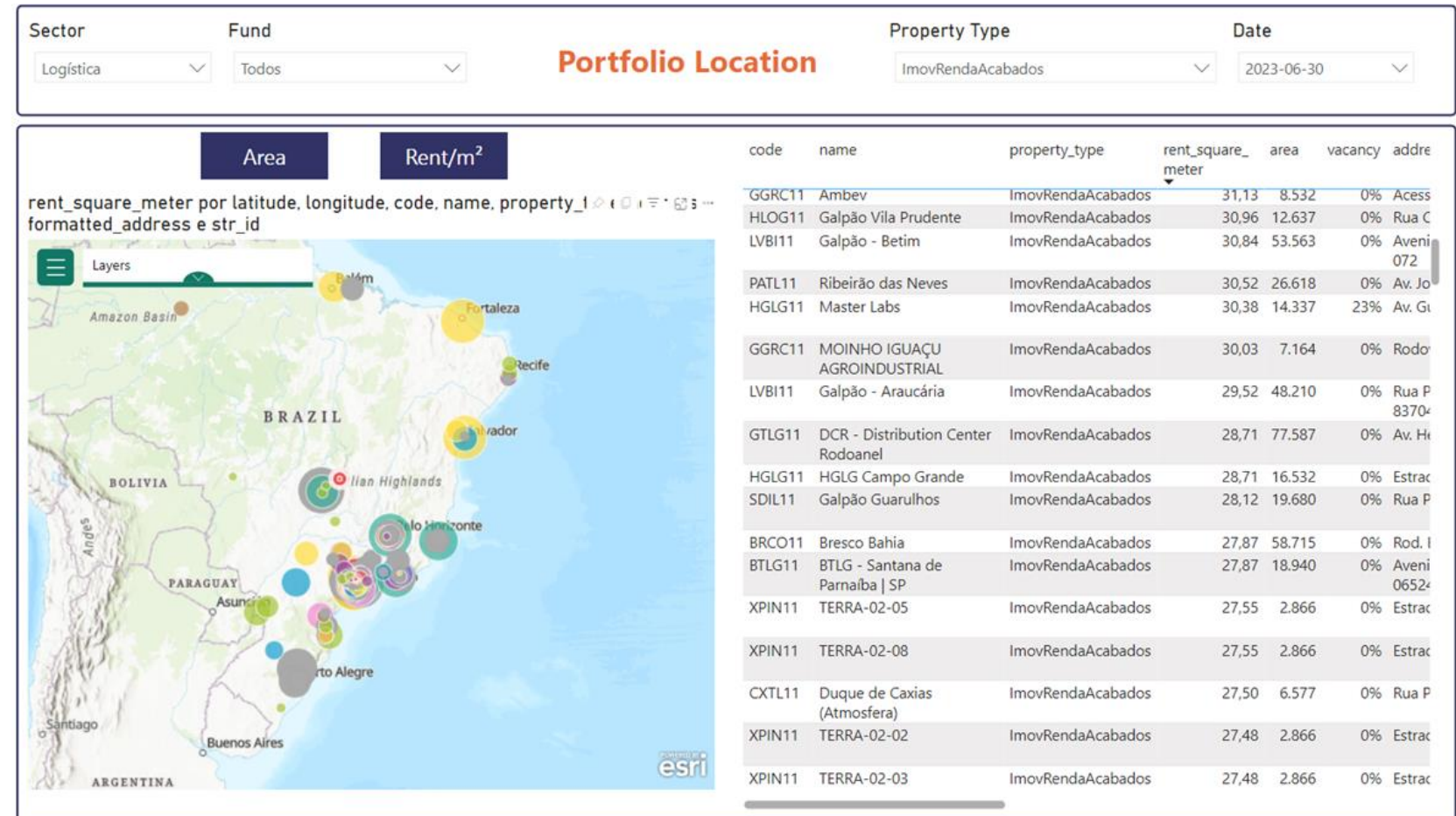


Data Science

Aplicado à geolocalização

Geolocalização de todos os ativos de FIIs

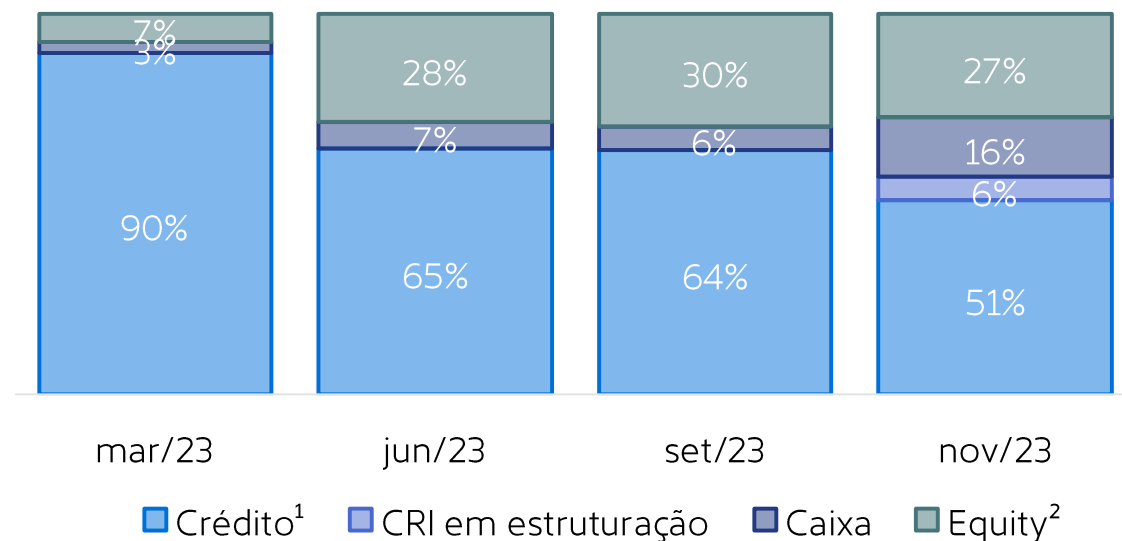
- Mapeamento de cada ativo e distância para centros consumidores
- Visualização geográfica de múltiplos portfólios
- Auxílio para benchmark regional de aluguéis



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA POR CLASSE

- Em nov/23, houve a liquidação da captação da 3ª emissão do Navi Hedge Fund FII
- Alocamos os recursos com pendências apenas de operações de CRI em fase final de estruturação

Evolução do portfólio

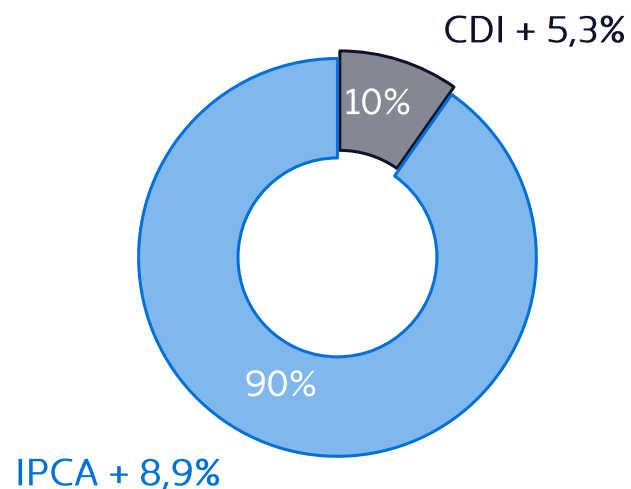


¹CRIs & FIIs de CRI

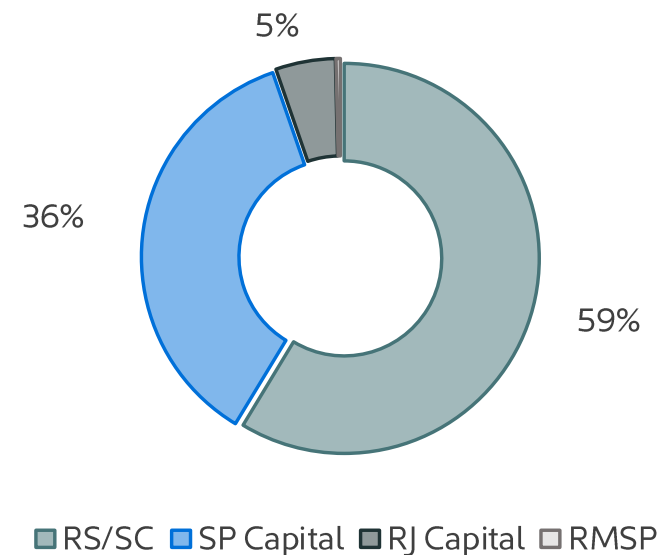
²FIIs de tijolo & ações de empresas imobiliárias listadas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE CRÉDITO

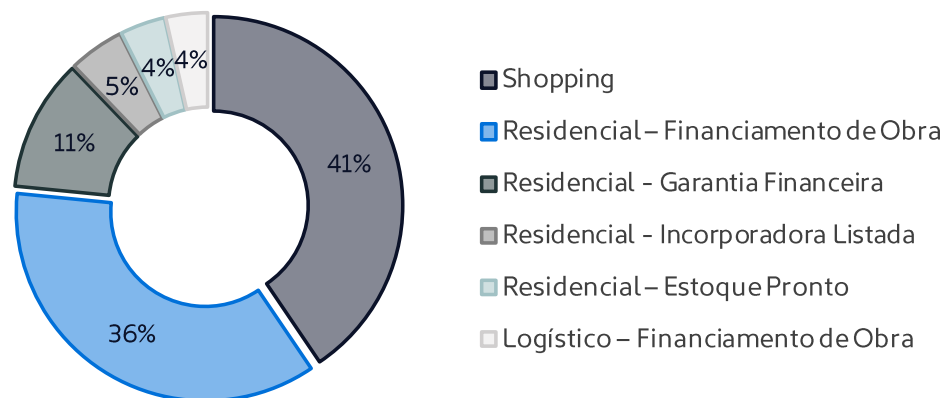
Por Indexador



Por Localização da Garantia



Por Tipo



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Comentários	Vencimento	Duration	Índice	Taxa	LTV	% Ativo
Almeida Jr.¹	Shopping	SC	Alavancagem de shopping em operação	- AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	Companhia vendeu participação nos seus shoppings, o que implicou a redução da alavancagem e realização do Fluxo de caixa da garantia superior em mais de 1,2x a PMT.	set/33	4,4	IPCA	8,2%	47%	10%
Gafisa OF 2ª Série	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra e terreno na Av. Oscar Freire, SP	•AF do terreno e cotas das SPEs •Promessa de CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Gafisa e fundo de obras	Projeto protocolado na prefeitura com incremento de área em relação ao inicialmente previsto. Todos os terrenos do projeto adquiridos. 2ª Série com maior taxa e maior percentual de equity Gafisa.	mai/27	2,9	IPCA	10,50%	66%	4%
Maiojama	Residencial – Garantia Financeira	RS	Financiamento à incorporadora com garantia de fundo exclusivo de um dos sócios pessoa física	•AF quotas fundo exclusivo	Fundo exclusivo com 70% de exposição a ativos líquidos. Empresa lançou três projetos em 2023.	nov/27	3,4	IPCA	8,25%	65%	3%
Lótus	Residencial – Financiamento de Obra	RS	Financiamento de obra de projeto 97% vendido	•AF do terreno •CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança controlador na física	Empreendimento de alto padrão 97% vendido com alto valor já desembolsado por parte dos clientes.	nov/26	2,6	IPCA	10,25%	48%	3%
Gafisa OF 1ª Série	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra e terreno na Av. Oscar Freire, SP	•AF do terreno e cotas das SPEs •Promessa de CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Gafisa e fundo de obras	Projeto protocolado na prefeitura com incremento de área em relação ao inicialmente previsto. Todos os terrenos do projeto adquiridos. 2ª Série com maior taxa e maior percentual de equity Gafisa.	mai/27	2,9	IPCA	9,50%	66%	2%
Vitacon 2 Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra de 2 projetos +80% vendidos	•AF das unidades e cotas das SPEs •CF dos recebíveis •AF dos terrenos •Fiança do controlador na física	Redução consistente de LTV. Obras no ritmo planejado em termos de custo e prazo. Últimas vendas 15% acima da média do projeto. 80% vendido e 55% construído.	mai/26	2,0	CDI	4,50%	67%	2%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavacagem de shopping em operação	- AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	Fluxo de caixa da garantia superior em mais de 2,5x a PMT..	dez/32	3,7	IPCA	9,35%	50%	1%
São Carlos	Diversificado	-	Crédito corporativo para a empresa São Carlos. Rating AA-br Moody's	-	Venda de diversos ativos em 2023, reduzindo a alavancagem da empresa.	set/29	4,0	IPCA	8,15%	-	1%
Braspark	Logístico – Financiamento de Obra	SC	Financiamento à construção de galpão logístico AAA, devedor auditado big 4	- AF do Galpão logístico •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	Empreendimento com habite-se, 100% da área já locada.	ago/31	3,0	IPCA	8,70%	75%	1%
Matarazzo Suítes 2	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Financiamento à aquisição de unidades imobiliárias no complexo Cidade Matarazzo	•AF das unidades •Aval Gafisa	Últimas vendas realizadas 60% acima da precificação do estoque.	mar/24	0,2	CDI	6,50%	58%	1%

CF = Cessão Fiduciária | AF = Alienação Fiduciária

¹CRI CDI+3% swapado para IPCA+8,2%



OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Navi Hedge Fund FII é gerar rendimentos aos cotistas, aplicando, primordialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e outros ativos imobiliários, conforme regulamento.

Informações gerais

CNPJ

46.437.903/0001-35

Valor patrimonial

R\$525.602.986

Quantidade de cotas

52.689.724

Cota patrimonial

R\$9,97

Início das atividades

Outubro de 2022

Público alvo

Investidores em Geral

Administradora

Banco Daycoval S.A.

Gestora

Navi Real Estate Selection

Taxa de administração e gestão

1,5% a.a. do PL

Taxa de performance

20% sobre IPCA + Yield [IMA-B 5]

ומה