

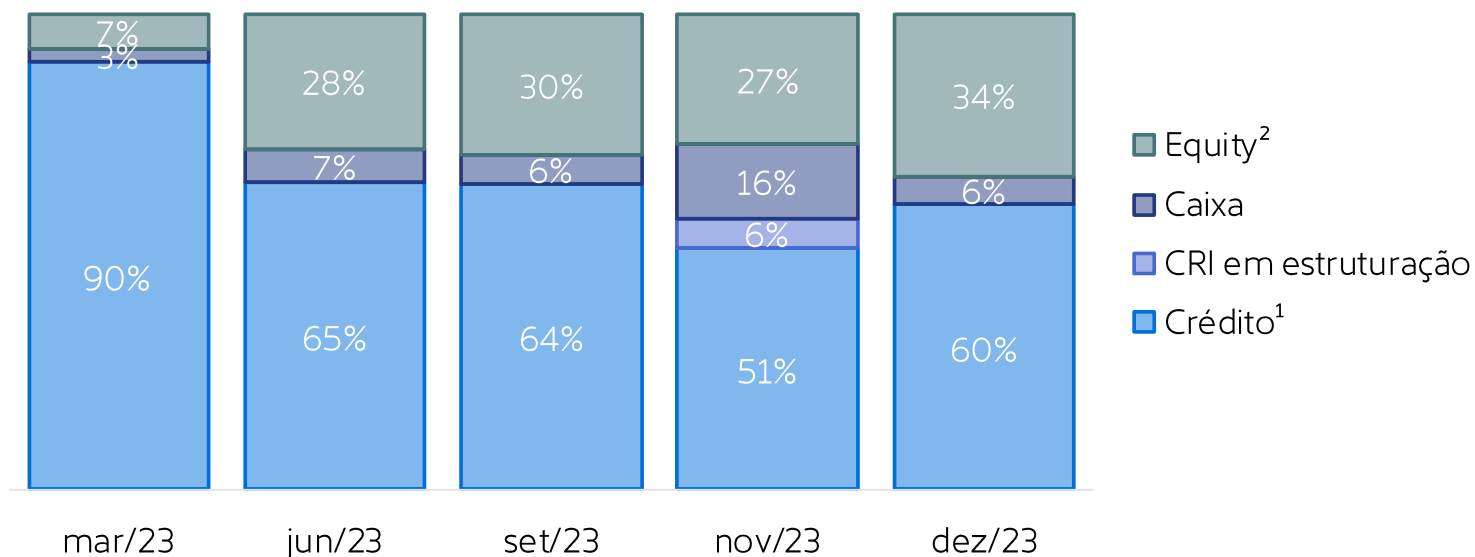
Navi Hedge Fund FII

Dezembro/2023

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA POR CLASSE

- Em nov/23, houve a liquidação da captação da 3ª emissão do Navi Hedge Fund FII
- Em dez/23, o portfólio já estava +90% alocado

Evolução do portfólio

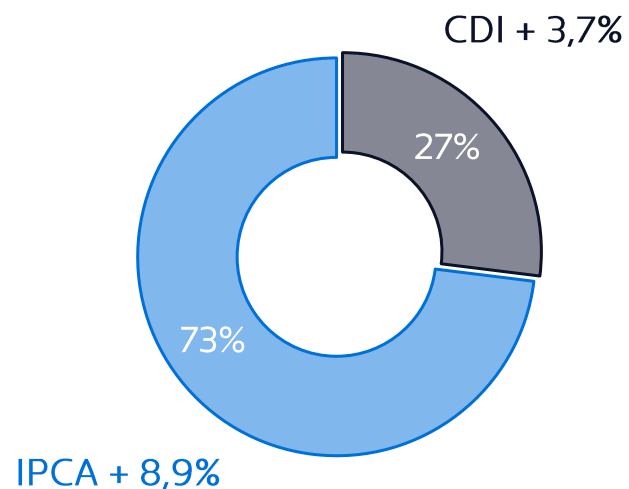


¹CRIs & FIIs de CRI

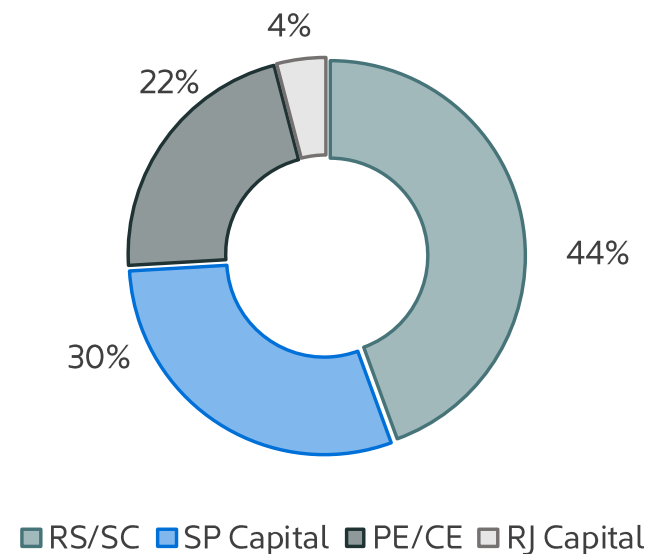
²FIIs de tijolo & ações de empresas imobiliárias listadas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE CRÉDITO

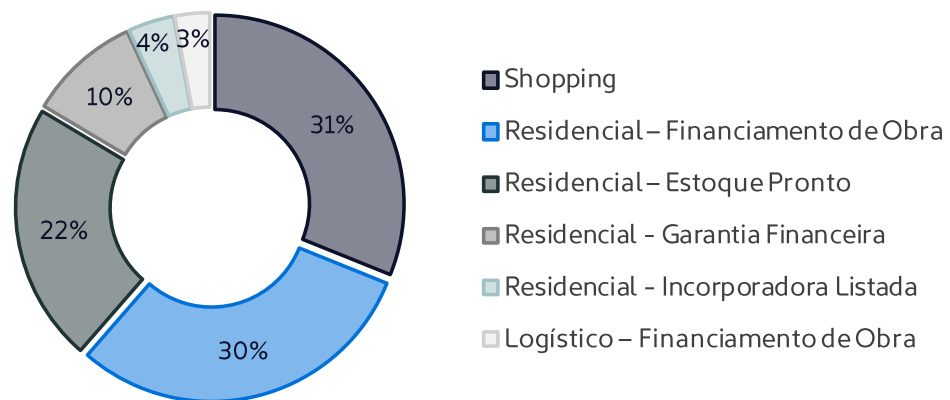
Por Indexador



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	4,3	IPCA	8,2%	47%	9%
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	2,8	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%
CRI Estoque Pronto NE 1	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	Empreendimentos de médio-alto padrão em duas relevantes capitais nordestinas. Projetos já com 80% de vendas e entregues há pouco tempo.	nov/28	4,2	CDI	3,0%	75%	3%
CRI Estoque Pronto NE 2	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	Empreendimentos de médio-alto padrão em duas relevantes capitais nordestinas. Projetos já com 80% de vendas e entregues há pouco tempo.	nov/28	4,2	CDI	3,0%	75%	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	2,4	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	2,8	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 60% construído.	mai/26	1,9	CDI	4,50%	67%	2%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavancagem 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	3,6	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	3,9	IPCA	8,15%	-	1%

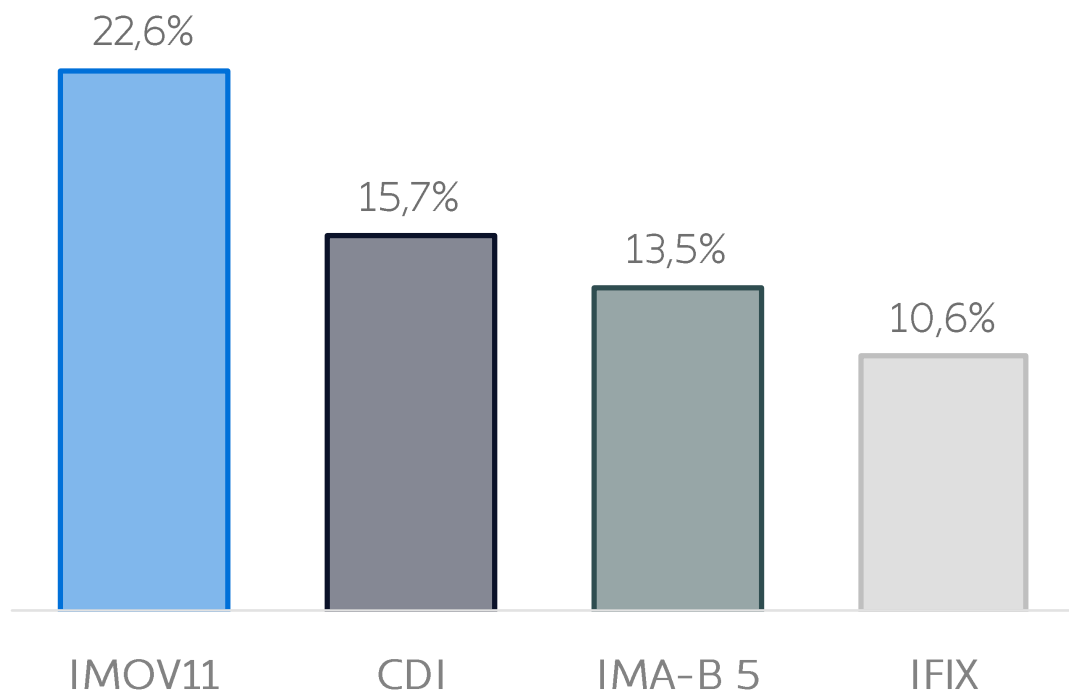
CF = Cessão Fiduciária | AF = Alienação Fiduciária

¹CRI CDI+3% swapado para IPCA+8,2%

PERFORMANCE HISTÓRICA

- Ao final do ano de 2023, o IMOV11 completou um pouco mais de 1 ano de existência
- Nesse período, entregamos um retorno de 22,6%, superando o CDI em 7 p.p. e o IFIX em 12 p.p.

Retorno patrimonial IMOV11 vs. benchmarks
Desde o início do fundo (out/22)



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\$535.834.416

Quantidade de cotas

52.689.724

Cota patrimonial

R\$10,17

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