

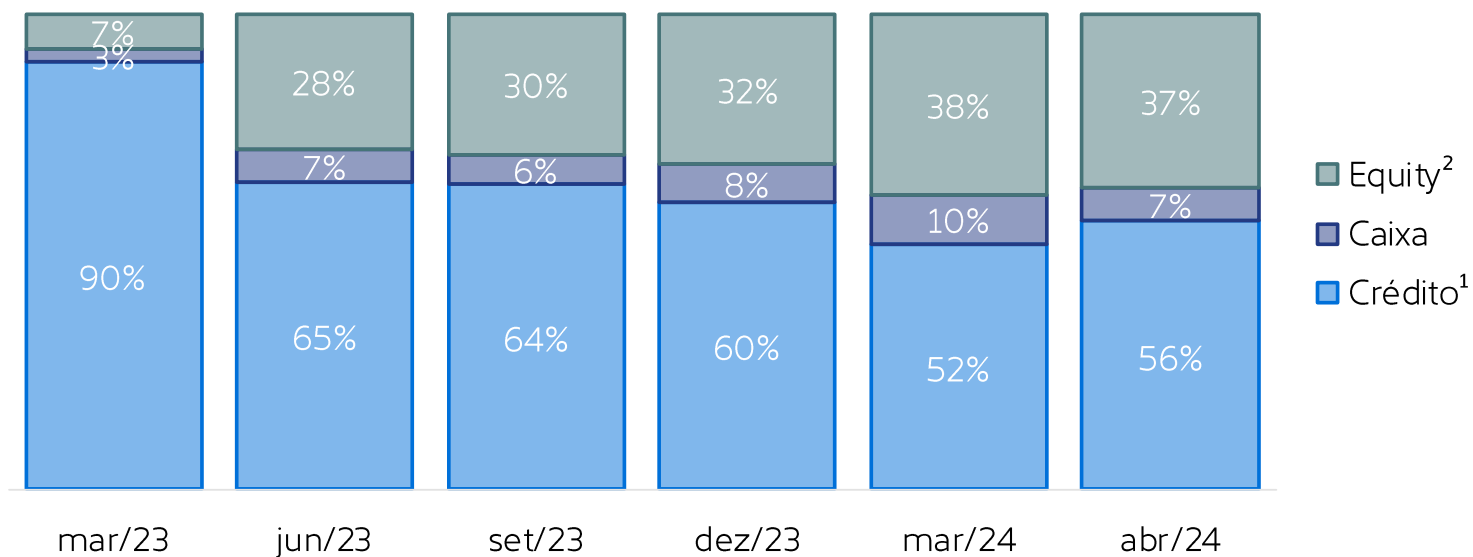
Navi Hedge Fund FII

Abril 2024

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA POR CLASSE

- Em abr/24, aumentamos a exposição ao segmento de crédito com a alocação no CRI MRV Flex IV Sênior, a ser detalhado adiante
- Não tivemos impacto nas nossas operações de crédito da região sul

Evolução do portfólio

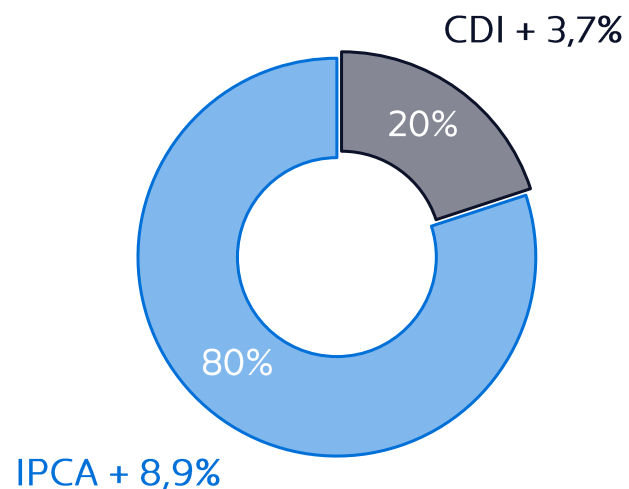


¹CRIs & FIIs de CRI

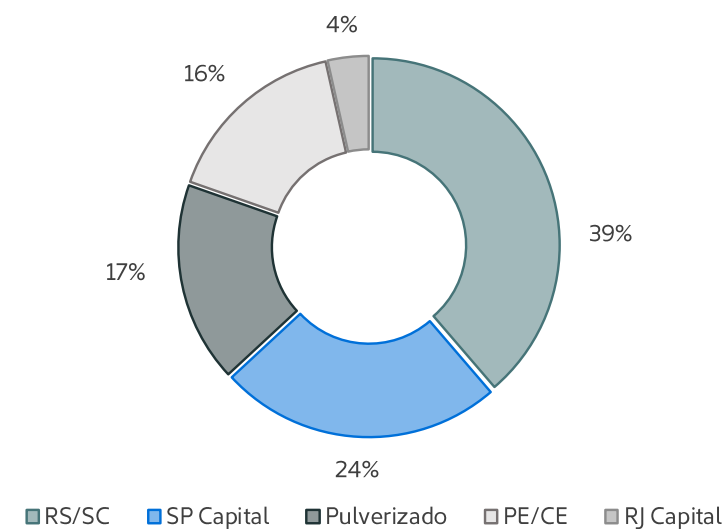
²FIIs de tijolo & ações de empresas imobiliárias listadas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE CRÉDITO

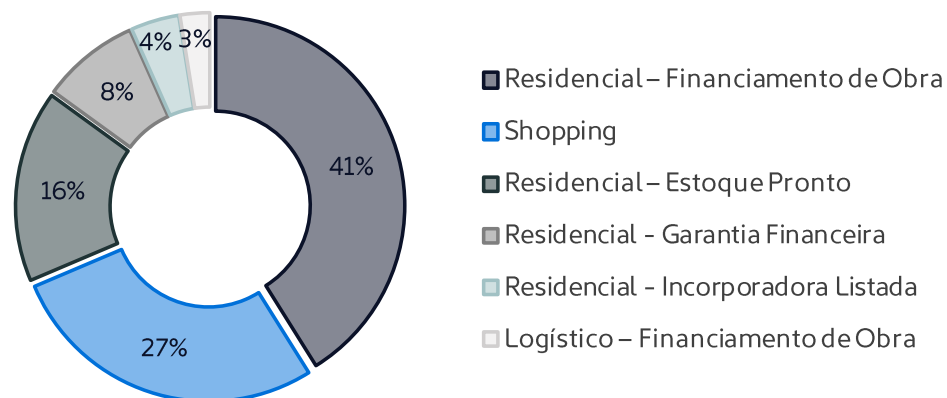
Por Indexador



Por Localização da Garantia



Por Tipo



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Sector	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	3,7	IPCA	8,2%	47%	9%
MRV Flex IV Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	Pulverizado	Carteira de recebíveis com AF	•AF das unidades •CF dos recebíveis •Coobrigação MRV •Fundo de reserva •Subordinação	Carteira de recebíveis de tabela direta da MRV. CRI conta com diversas garantias, incluindo a alienação fiduciária de todos os imóveis.	dez/32	3,3	IPCA	8,7%	66%	6%
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 já foram adquiridos.	mai/27	2,7	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	Garantia decorrelacionada do devedor: fundo exclusivo com 70% de exposição a ativos líquidos. As obras dos projetos da empresa não foram impactadas.	nov/27	3,1	IPCA	8,25%	71%	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	3,4	CDI	3,00%	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	3,4	CDI	3,00%	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, 95% construído e com alto valor já desembolsado por parte dos clientes. Projeto está localizado em Xangri-lá/RS e não teve impacto por conta das chuvas.	nov/26	2,3	IPCA	10,25%	42%	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 já foram adquiridos.	mai/27	2,7	IPCA	9,50%	66%	2%
São Carlos	Diversificado	-	Crédito corporativo para a empresa São Carlos. Rating AA-br Moody's	-	Companhia realizou vendas de diversos ativos, reduzindo expressivamente sua alavancagem.	set/29	3,7	IPCA	8,15%	-	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 85% construído.	mai/26	1,8	CDI	4,50%	62%	1%
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 3x a PMT.	dez/32	3,5	IPCA	9,35%	50%	1%

CF = Cessão Fiduciária | AF = Alienação Fiduciária

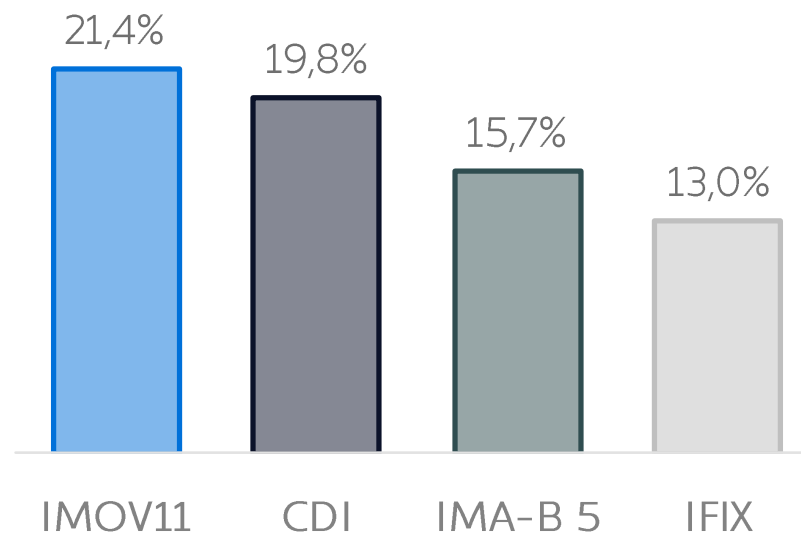
¹CRI CDI+3% swapado para IPCA+8,2%



PERFORMANCE HISTÓRICA

- Ao final do ano de 2023, o IMOV11 completou um pouco mais de 1 ano de existência
- Desde o início do fundo, entregamos um retorno de 21,4%, superando o CDI em 2 p.p. e o IFIX em 8 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\$514.103.808

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial

R\$9,68

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