

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 2ª (segunda) emissão, em série única, do Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	Seção 4
	X	responsabilidade ilimitada	Capa
	X	falta de liquidez	Seção 4
	X	produto complexo	Seção 4
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário.	Seção Capa
a.1) Quantidade ofertada	26.014.569 (vinte e seis milhões e quatorze mil e quinhentas e sessenta e nove).	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos)* * sem considerar a taxa de subscrição primária da Oferta correspondente a R\$ 0,39 (trinta e nove centavos), totalizando R\$ 10,00 (dez reais) por cota, a ser pago pelos investidores.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 250.000.008,09 (duzentos e cinquenta milhões e oito reais e nove centavos) (sem considerar a taxa de subscrição primária da Oferta).	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Balcão B3.	Seção 2.4
Código de negociação	4650222FII.	Seção Capa
B. Outras informações		
Emissor	Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário Classe de Cotas: Única	Seção Capa
Administrador	Banco Daycoval S.A. CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página eletrônica: https://www.daycoval.com.br	Seção 14
Gestor	Navi Real Estate Selection – Administradora e	Seção 14

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
	Gestora de Recursos Financeiros Ltda. CNPJ: 37.658.373/0001-64 Página eletrônica: https://navi.com.br	
2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em Ações Imobiliárias; Debêntures Imobiliárias; ações ou cotas de SPE; cotas de FIP Imobiliário; cotas de FIA Imobiliário; CEPAC; cotas de FII; CRI; cotas de FIDC Imobiliário; LH; LCI LIG; e Outros Títulos Imobiliários ("Ativos"); e Imóveis, exclusivamente no termos previstos no Regulamento. O Fundo deverá respeitar, em relação aos Ativos e Ativos Financeiros, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, A SEREM SELECIONADOS PELA GESTORA DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de Ativos Financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Ainda, deverão ser respeitados os limites de concentração para cada categoria de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no regulamento do Fundo.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A Gestora integra o Grupo Navi, que é atualmente é formado por outras 6 (seis) empresas, além da própria Gestora. A Gestora foi constituída em 09 de junho de 2020 para desenvolver suas atividades com foco na gestão de (i) fundos de investimento imobiliários que tenham por objetivo investir preponderantemente em Cotas de FII geridos por terceiros, assim como em valores	Seção 16.5

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
	mobiliários relacionados a ativos imobiliários, destinados ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais e de (ii) fundos de investimento multimercado, conforme regulados pela Instrução CVM nº 175.	
Informações sobre o administrador	Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (<i>one stop shop</i>). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.	Seção 16.5

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. <u>Fatores macroeconômicos relevantes</u>: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. <u>Risco de crédito</u>: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. <u>Risco de mercado dos Ativos do Fundo</u>: Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos às variações dos mercados financeiro e de capitais. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
4. <u>Riscos tributários</u> : A Lei nº 9.779 estabelece benefícios fiscais, caso determinadas condições sejam cumpridas. Caso tais condições deixem de ser cumpridas ou a legislação tributária vigente seja alterada, tais benefícios podem não ser mais aplicados, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. <u>Riscos relativos aos CRI, LCI e LH</u> . Rendimento advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário atendidos determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Alterações futuras na legislação poderão reduzir a rentabilidade de tais títulos e afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado, observado quem caso não ocorra o registro e a listagem das cotas do Fundo em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano contado do encerramento da 1ª (primeira) oferta de cotas do Fundo (" <u>Prazo de Migração</u> "), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo de Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Capítulo XXVI do Regulamento.	Seção 16.1
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das cotas da oferta inicialmente ofertadas.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	521 (quinhentas e vinte e uma) Cotas, equivalente a R\$ 5.006,81 (cinco mil e seis reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Os cotistas deverão formalizar ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores celebrar termo de aceitação ou enviar ordem de investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, no período entre 03 de abril de 2023 a 27 de abril de 2023.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Caso a demanda exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação a ser enviada até o Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto Definitivo.	Seção 16.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<u>Coordenador Líder:</u> www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo"). <u>Administradora:</u> https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	Oferta, selecionar "NAVI HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo"). <u>Gestora</u>: https://www.navi.com.br/ (neste website clicar em "Estratégias", depois clicar em "Real Estate", em seguida clicar em "Hedge Fund Fundo Imobiliário" e, então, clicar em "Outros Documentos", selecionar a opção "Oferta Pública" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo"). <u>CVM</u>: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "Navi", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"). <u>Fundos.NET</u>, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"). <u>B3</u>: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 2.1
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável.	
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	03 de abril de 2023 a 27 de abril de 2023. JUR XP: NAO HA	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da oferta, tendo como base o valor patrimonial das cotas de 16 de fevereiro de 2023.	Seção 8.3

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	02 de maio de 2023.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	04 de maio de 2023.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	As Novas Cotas estarão bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, sendo as Novas Cotas liberadas para negociação na B3 somente após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1