

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A,
DA SUBCLASSE B E DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DO

NAVI RESIDENCIAL PRIME OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.251.006/0001-06

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR0HRPCTF002

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR0HRPCTF010

CÓDIGO ISIN DAS COTAS C DO FUNDO Nº BR0HRPCTF028

CÓDIGO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 5371224F11

CÓDIGO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 5371224F12

CÓDIGO DAS COTAS C NO BALCÃO B3: 5371224F13



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/247, em 27 de dezembro de 2023*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **NAVI RESIDENCIAL PRIME OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 53.251.006/0001-06 (“**Fundo**”), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), a **NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 37.980.655/0001-83, credenciado pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.361, de 12 de janeiro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**” e, em conjunto com o Fundo e com a Administradora, “**Ofertantes**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) cotas (“**Quantidade Inicial de Cotas da Oferta**”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, em classe única, divididas em 3 (três) subclasses, quais sejam: cotas da subclasse A (“**Cotas A**”), cotas da subclasse B (“**Cotas B**”) e cotas da subclasse C (“**Cotas C**” e, em conjunto com as Cotas A e as Cotas B, indistintamente, referidas como “**Cotas**”), integrantes da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$43,62 (quarenta e três reais e sessenta e dois centavos) por Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O custo unitário de distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta (conforme abaixo definido) será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$200.000.000,00*

(duzentos milhões de reais)

ANÚNCIO DE INÍCIO

○ NAVI RESIDENCIAL PRIME OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ○

*("Montante Inicial da Oferta"), observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B e/ou de Cotas C, conforme o caso, será compensada quantidade total de Cotas prevista acima ("Emissão", sendo para as Cotas A, a "Oferta Cotas A", para as Cotas B, a "Oferta Cotas B" e para as Cotas C, a "Oferta Cotas C", todas em conjunto referidas como "Oferta", respectivamente), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A, da Subclasse B e da Subclasse C da Classe Única do Navi Residencial Prime Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/12/2023
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/01/2024
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/01/2024
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/01/2024
5	Data de Liquidação da Oferta	05/02/2024
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/06/2024

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início estão, bem como o Anúncio de Encerramento estará, disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e da B3, por meio do Fundos.NET, nos *websites* indicados abaixo:

ANÚNCIO DE INÍCIO

○ NAVI RESIDENCIAL PRIME OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ○

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Navi Residencial Prime Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Navi Residencial Prime Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.navi.com.br/> (neste *website* clicar em “Estratégias”, depois clicar em “Real Estate”, em seguida clicar em “Residencial”, depois disso clicar em “Navi Residencial Prime Opportunities Responsabilidade Limitada” e, então, clicar “Documentos” e, dentro dessa seção, clicar em “Outros Documentos” e, nesse menu, selecionar a opção desejada);

CVM: 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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2023”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Navi Residencial Prime Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada); e

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 “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Navi Residencial Prime Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM A TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA

Banco Daycoval

GESTORA

NAVI

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ÇESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ANÚNCIO DE INÍCIO

○ NAVI RESIDENCIAL PRIME OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ○