

NAVI RESIDENCIAL PRIME OPPORTUNITIES FII

Relatório 1S26

ÍNDICE

1 Informações Gerais

2 Overview

3 Ativos

- Casa Jardins Jaú
- Inside Vila Nova Conceição
- IZP Franca

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ
53.251.006/0001-06

Início das Atividades
Fevereiro de 2024

Valor Patrimonial
R$ 168.304.108,80

Público Alvo
Investidores Qualificados

Quantidade de Cotas
144.426

Administradora
Banco Daycoval S.A.

Ambiente de Negociação
Cetip

Gestora
Navi Real Estate Ventures

Data base: junho/2026

OVERVIEW

TESE DE INVESTIMENTO

- Compra de imóveis residenciais[1] em regiões nobres de São Paulo, para locação e posterior venda

[1]E outros ativos, conforme regulamento

Fluxo De Caixa Do Fundo
Modelo Ilustrativo



*Prazos meramente ilustrativos, a duração de cada fase pode variar, respeitando prazo máximo do fundo, conforme regulamento

MILESTONES

Início do fundo
Fevereiro/2024

1S24
- Contratos de compra das 2 primeiras aquisições: Inside Vila Nova Conceição e Casa Jardins Jaú

2S24
- 1ª Reavaliação do Inside VNC, impactando +7,69% no PL do fundo

1S25
- Início das operações do Inside VNC, em parceria com a Aloe
- Criação de um ecossistema de hotelaria de luxo para os hóspedes

2S25
- Aquisição do IZP Franca, completando a alocação
- Reavaliação os 2 demais ativos, impactando +11% na cota



125 unidades adquiridas

Prédios de alto padrão em bairros nobres de São Paulo



35% de desconto médio

Preço de aquisição vs. avaliação CBRE dez/2025

ATUALIZAÇÕES 1S26

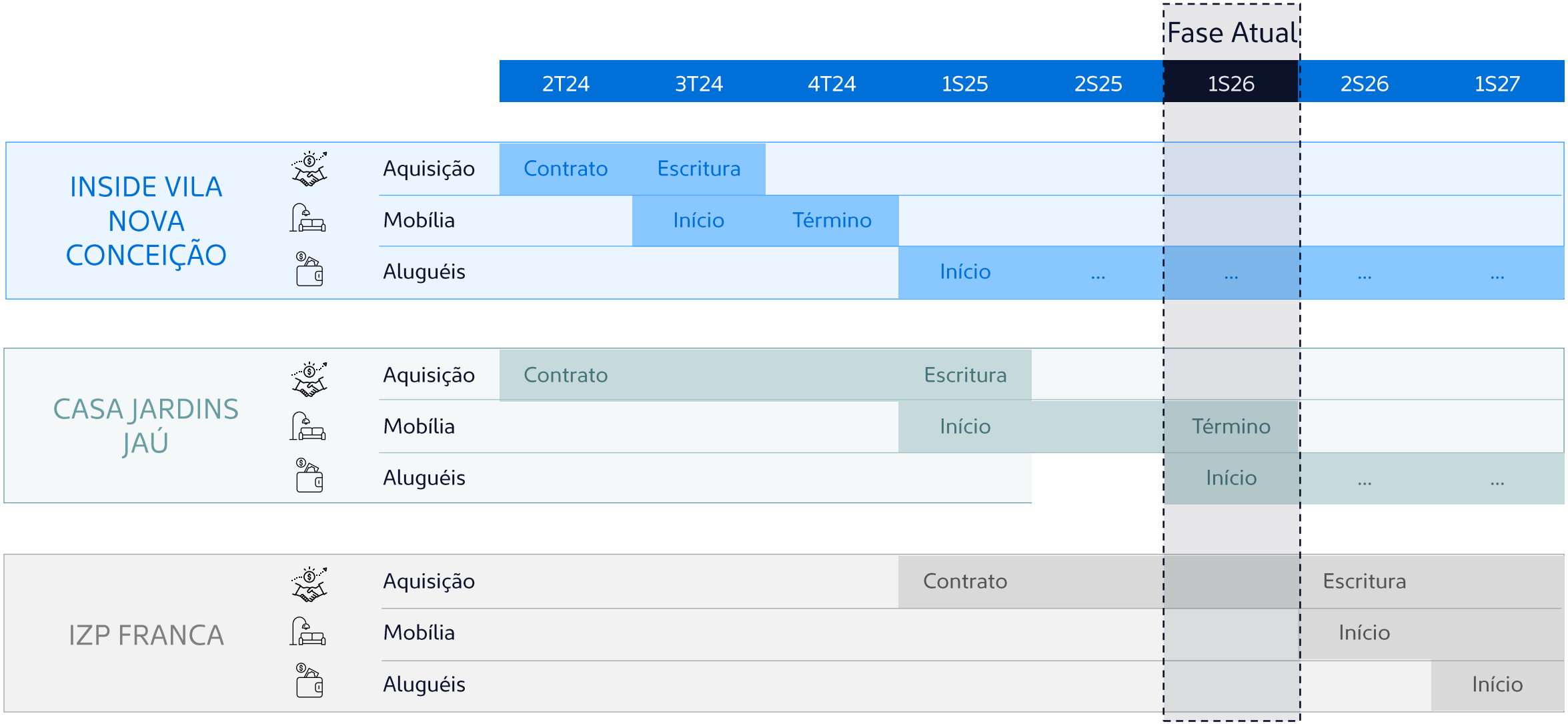
Fev/26 (competencia dez/25):

- 2º Reavaliação Inside VNC: avaliado pela CBRE em R$29,9mil /m², aumento de +25%
- 1ª Reavaliação Casa Jardins Jaú: avaliado pea CBRE em R$33,2mil /m², aumento de +41%

Jun/26

- Início das operações das unidades do Casa Jardins Jaú pela **Aloe**, mesma marca operadora do Inside Vila Nova Conceição, mantendo o conceito de hospitalidade de alto padrão (fotos atualizadas na seção Ativos)

CRONOGRAMA


Fase Atual
2T24
3T24
4T24
1S25
2S25
1S26
2S26
1S27
INSIDE VILA NOVA CONCEIÇÃO
Aquisição
Contrato
Escritura
Mobília
Início
Término
Aluguéis
Início
...
...
...
...
CASA JARDINS JAÚ
Aquisição
Contrato
Escritura
Mobília
Início
Término
Aluguéis
Início
...
...
IZP FRANCA
Aquisição
Contrato
Escritura
Mobília
Início
Aluguéis
Início

CASA JARDINS JAÚ

CASA JARDINS JAÚ

por YouInc

Preço de aquisição | R$18,5 mil/m²

Desconto[1] de 36% vs. lançamentos da região

Localização	Alameda Jaú, 477
Data de entrega	1S25
#Unidades adquiridas	40 Studios
#Unidades totais do subcondomínio	74
% Adquirido	54%
Área média unidades	27 m²
Área total adquirida	1.068 m²

Site do empreendimento



[1]Base de dados de preço Geoimóvel, 2023



CASA JARDINS JAÚ

FOTOS



CASA JARDINS JAÚ



CASA JARDINS JAÚ

CASA JARDINS JAÚ

CASA JARDINS JAÚ





CASA JARDINS JAÚ





INSIDE VILA NOVA CONCEIÇÃO

INSIDE VILA NOVA CONCEIÇÃO

por Libcorp

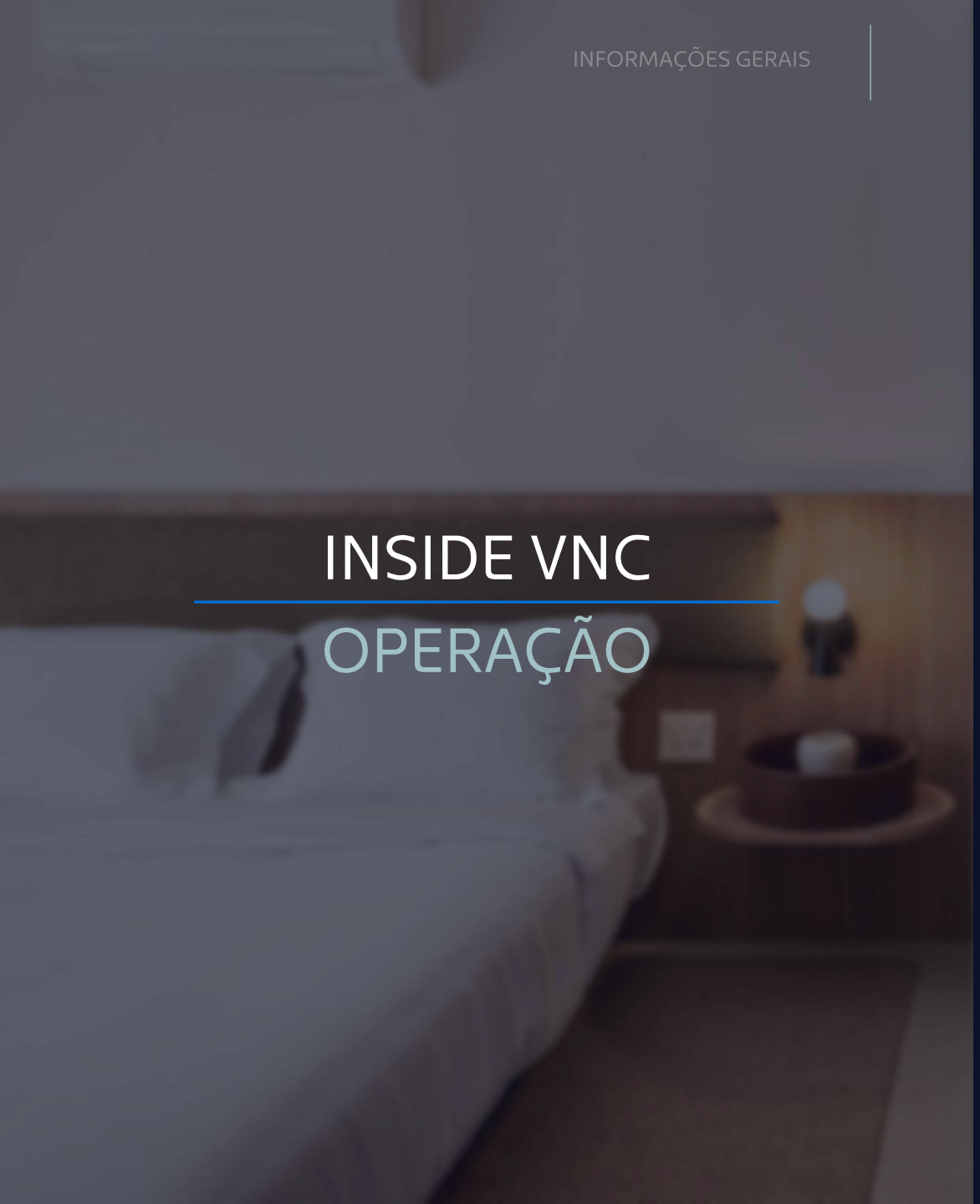
Preço de aquisição[1] | R$19,7 mil/m²

Desconto[2] de 31% vs. lançamentos da região

Localização	R. Jacques Félix, 752
Data de entrega	Imóvel pronto com Habite-se
#Unidades adquiridas	53[3] | Aptos. 2 quartos (31), Studios (20), e Lojas (2)
#Unidades totais	74
% Adquirido	69%
Área média unidades	Aptos. 2 quartos: 61 m², Studios: 37 m² e Lojas 200 m²
Área total adquirida	2.958 m²

[1]Preço de aquisição em 2T24, antes da reavaliação de out/24; [2]Base de dados de preço Geoimóvel, 2023;
[3]Adquirimos mais dois studios por um preço inferior às aquisições iniciais





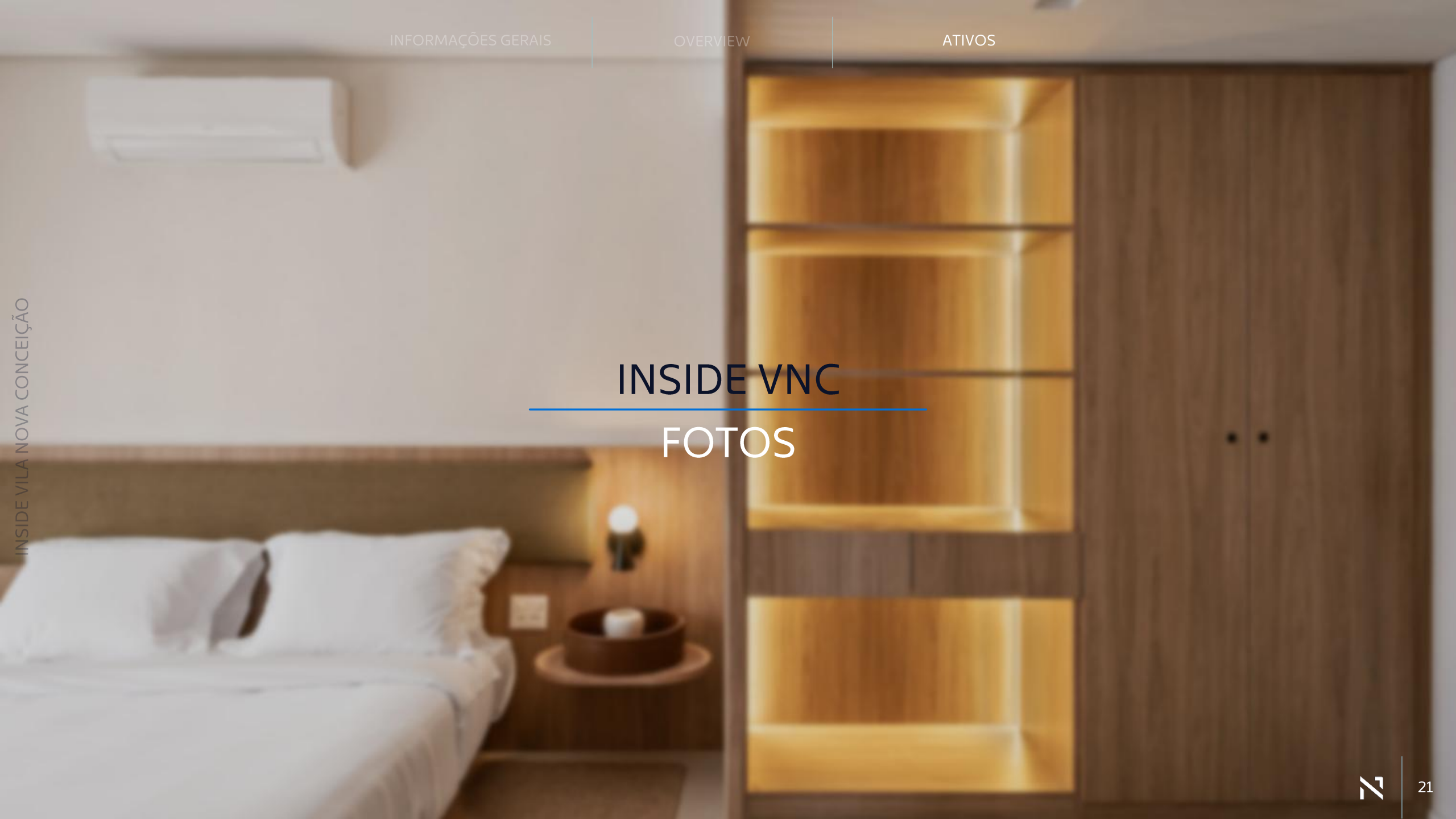
INSIDE VNC

OPERAÇÃO

Dados Operacionais

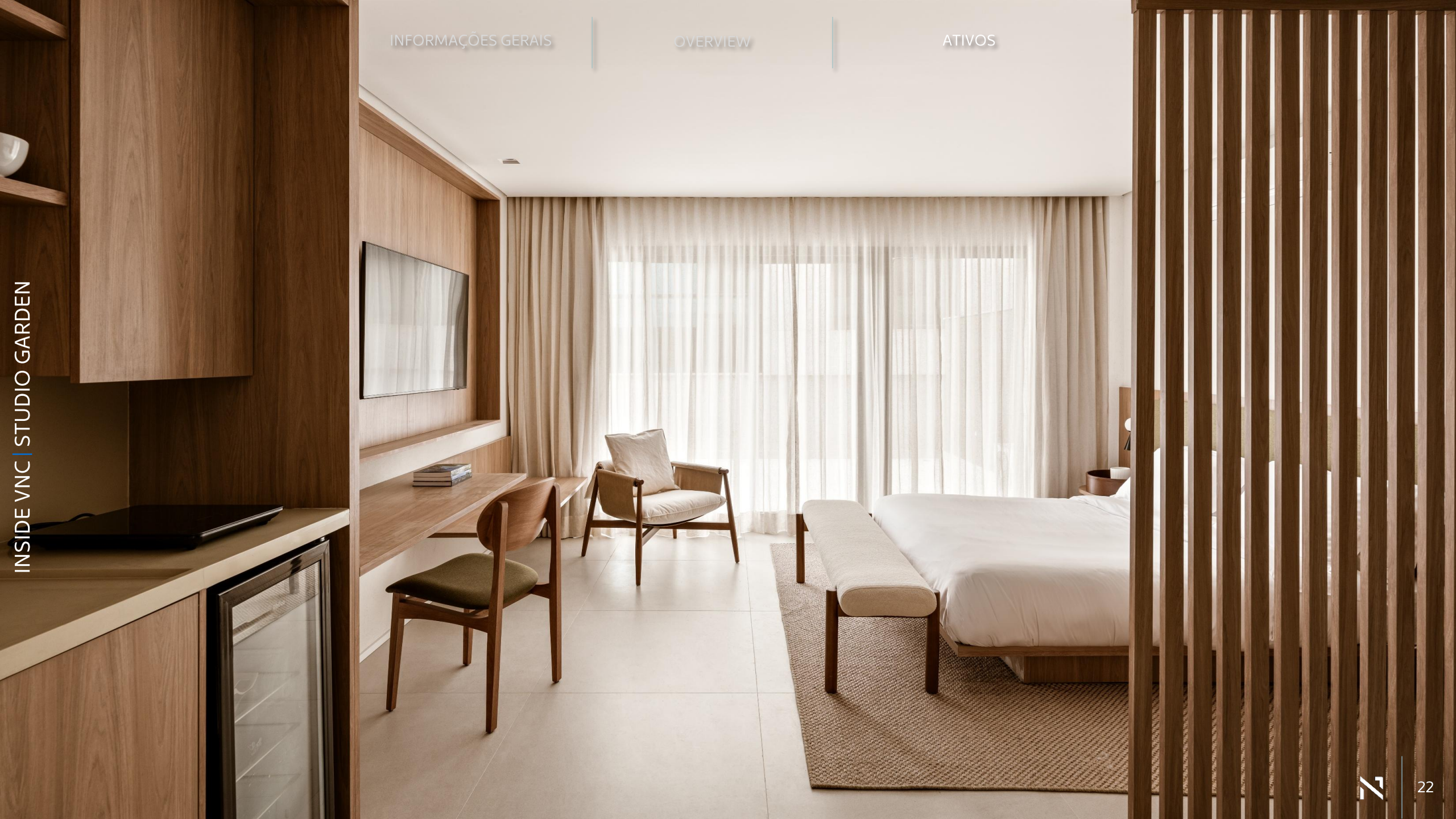
	2T25	3T25	4T25	1T26	abr/26	mai/26	jun/26
Diária (R$)	585	633	614	602	653	622	545
Ocupação (%)	54%	55%	59%	56%	52%	47%	51%
REVPAR[1] (R$)	315	346	362	338	337	295	276

[1]O REVPAR (Receita por Quarto Disponível) mede quanto de receita é gerada, em média, por cada unidade habitacional disponível em determinado período.



INSIDE VNC

FOTOS













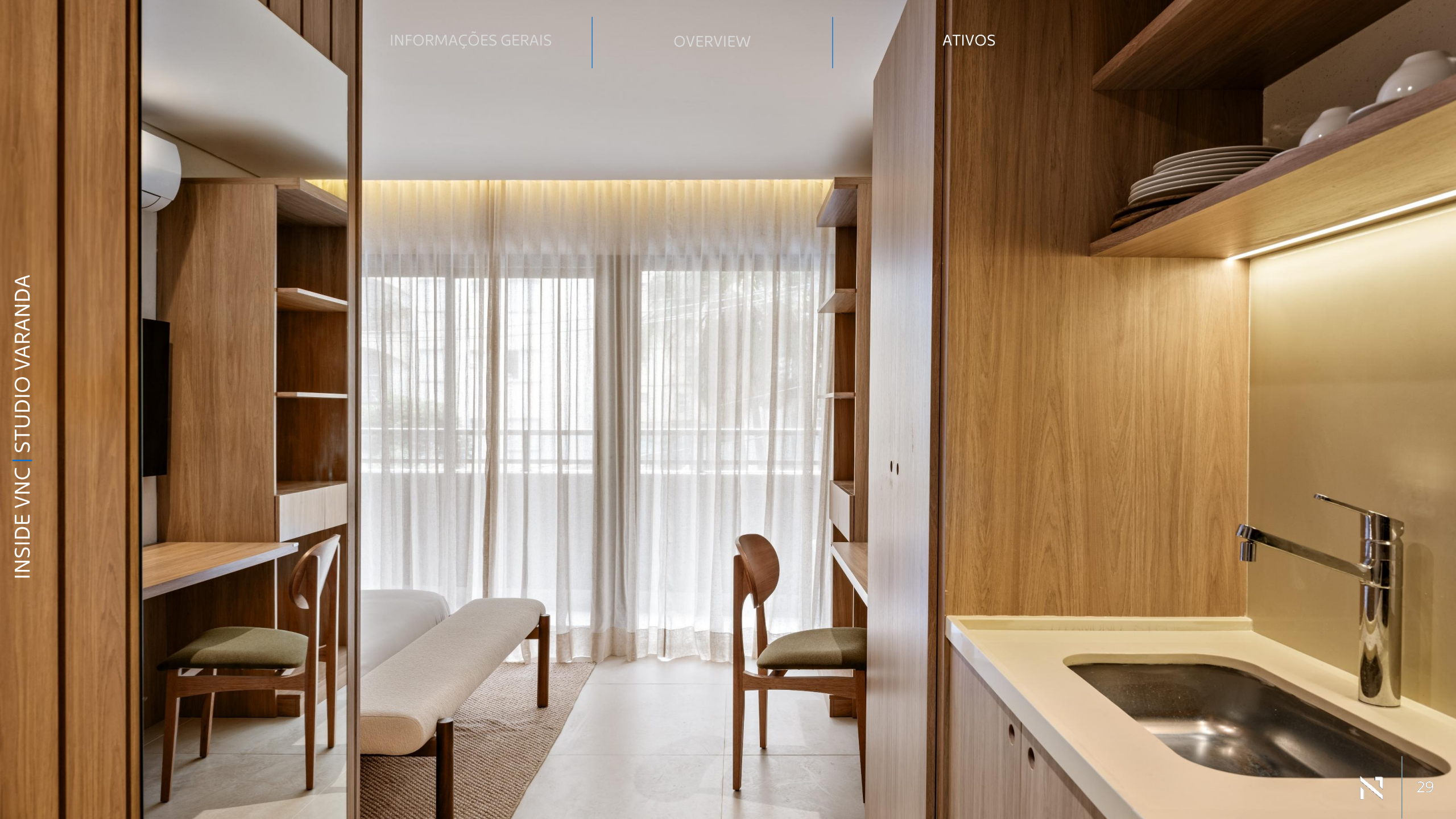
INSIDE VNC | STUDIO VARANDA



INSIDE VNC | STUDIO VARANDA



INSIDE VNC | STUDIO VARANDA



INSIDE VNC | STUDIO VARANDA





INSIDE VNC | FITNESS





INSIDE VILA NOVA CONCEIÇÃO

INSIDE VNC | LAZER





INSIDE VNC | LAZER



IZP FRANCA

IZP FRANCA

por Idea!Zarvos by Jacobsen Arquitetura

Preço de aquisição | R$ 26,4 milhões[1]

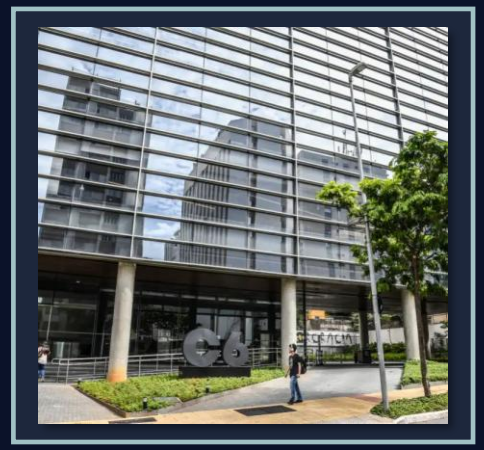
- ✓ Renda garantida: 9,5% ao ano por 34 meses a partir do pagamento, implicando em um NPV de ~R$ 15,4mil/m²
- ✓ Prédio de uso misto: tem 7K m² de ABL comercial, trazendo fluxo para o ecossistema (andares residenciais do 15º ao 19º)

Localização	Alameda Franca, 303 - Jardins
Data de entrega	Mar/26
#Unidades adquiridas	32
#Unidades totais	32
% Adquirido	100% da parcela residencial
Área média unidades	40 m²
Área total adquirida	1.267 m²

[1]Valor efetivamente dembolsado, sendo o preço de aquisição corrigido pelo IPCA desde o fechamento do deal



LOCALIZAÇÃO



C6 Bank | 250 m



CIDADE SÃO PAULO | 750 m



MASP | 800 m



ROSEWOOD | 7 min

IZP FRANCA

DESTAQUES





Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

Leia o prospecto, o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Este Fundo está autorizado a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Este Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo. Este Fundo utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus quotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado, implicando na ocorrência de patrimônio líquido do Fundo e a consequente obrigação do quotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Contatos:
ri.fii@navi.com.br

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

