

NAVI HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.437.903/0001-35

Código ISIN: BR0DE9CTF002

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido

FATO RELEVANTE

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, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **NAVI HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 46.437.903/0001-35, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo atualmente em vigor, aprovado no âmbito de consulta formal cujo termo de apuração foi divulgado em 11 de novembro de 2022, registrado na CVM nessa mesma data ("Regulamento"), e conforme recomendação da **NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 37.658.373/0001-64, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1100, sala 601, Leblon, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.360, em 12 de janeiro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, por meio do "*Ato do Administrador do Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador"), a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("4ª Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública destinada, exclusivamente, a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, inciso "(c)" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

Serão emitidas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de cotas do Fundo ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O valor total da 4ª Emissão será de, inicialmente R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), podendo o Montante Inicial

da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional; ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, aumentando, em até 25% (vinte e cinco por cento), a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas, correspondentes a R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), independentemente de qualquer aprovação adicional ("Novas Cotas do Lote Adicional"), podendo a Oferta chegar ao volume total de até 1.250.000 (um milhão, duzentos e cinquenta mil) Novas Cotas, correspondentes a R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). As Novas Cotas do Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme definido nos documentos da Oferta). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta nos termos dos artigos 13 e 59, § 3º, da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM nº 160, a distribuição das Novas Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Encerramento" e "Prazo de Distribuição", respectivamente).

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esta condição.

O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais), e foi definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item 15.10.2, item "(ii)" do Regulamento ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme adiante definido).

Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$0,09 (nove centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$10,09 (dez reais e nove centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, respeitado o valor mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 200.000 (duzentas mil) de Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Os Investidores Profissionais (conforme abaixo definido) terão a faculdade, como condição de eficácia da aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior à quantidade de Novas Cotas correspondente ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor Profissional deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A Oferta será realizada com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de distribuição, observados os termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "(a)" da Resolução CVM nº 160.

Conforme disposto no item 15.10.3 do Regulamento, é assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início ("Data Base"), o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas ("Direito de

Preferência”), no período indicado no anúncio de início da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,01897903280, a ser aplicado sobre o número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 2º (segundo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 (“Direito de Preferência Condicionado”), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (b) deverá ser enviada uma via física do documento de aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (c) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na data de liquidação, conforme os dados abaixo para contato: fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o Prazo de Distribuição das Novas Cotas.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior à quantidade de Novas Cotas correspondente ao

Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou caso, atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Gestora, será divulgado, no dia útil seguinte à Data de Encerramento do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência") nas páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3 (ambas por meio do Fundos.net), do Administrador/Coordenador Líder e da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas não colocadas, se houver, a serem colocadas no âmbito da Oferta junto a Investidores Profissionais.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados pelos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, ou realizado ordem de investimento, serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), conforme descrito neste item, os Investidores Profissionais deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

As Novas Cotas objeto da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação de Novas Cotas para Investidores Profissionais que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem. O Investidor Profissional da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas

Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, sendo certo que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

O investimento mínimo por Investidor Profissional é de 1 (uma) Nova Cota, totalizando a importância de R\$10,00 (dez reais) por Investidor Profissional ("Investimento Mínimo por Investidor"), sem considerar a Taxa de Distribuição. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos no Capítulo VI do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos (conforme definidos no Regulamento).

O cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e às demais etapas da Oferta será devidamente divulgado no anúncio de início relativo à Oferta.

Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras

maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato do Administrador.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>) e do Fundo (<https://www.navi.com.br/>).

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

BANCO DAYCOVAL S.A.