

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Agosto 2025



NAVI

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"), ações do setor imobiliário ("Ações") e outros ativos imobiliários, conforme regulamento.

Informações gerais

CNPJ

46.437.903/0001-35

Valor patrimonial

R\$ 496.602.961

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial

R\$ 9,35

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 performance¹

20% sobre IPCA + Yield [IMA-B 5]

¹Calculada com base nos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Após correção de julho, ativos imobiliários se recuperam e reforçam desempenho do IMOV11

Em agosto, o IMOV11 apresentou um retorno total de 0,9% vs. 1,2% do IFIX. No ano, acumulamos um **alpha de 4,2 p.p. (15,8% contra 11,6% do IFIX)**. Desde o início do fundo, em 2022, distribuímos, em média, **R\$0,10/cota ao mês**, com um retorno total de 42%, em comparação aos 16% do IFIX, sem nenhuma inadimplência na carteira de crédito.

Os ativos de risco imobiliários registraram recuperação expressiva após a correção de julho. O IMOB, que havia recuado -6,1% no mês anterior, avançou 13,5% em agosto, impulsionado pelo forte movimento de valorização das ações do setor. O IFIX também acompanhou a melhora, revertendo parcialmente a queda de -1,4% em julho e acumulando alta de 1,2% no mês.

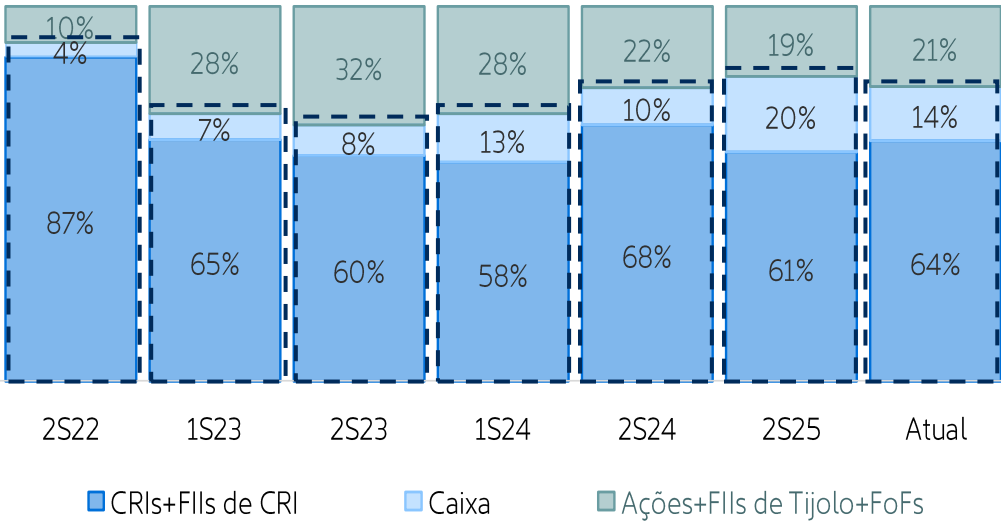
Diante desse ambiente mais construtivo, retomamos nossa exposição em renda variável para patamares mais otimistas, após a postura cautelosa dos meses anteriores. Acreditamos que a relação risco-retorno voltou a se mostrar mais equilibrada e, por isso, reconstruímos posições em equity de forma seletiva, sempre mantendo disciplina na gestão de risco e diversificação da carteira.

Ao longo do mês, as principais contribuições positivas vieram das posições em ações do setor imobiliário — especialmente shoppings de alta renda e incorporadoras. Além disso, os FIs de CRIs e de lajes corporativas também apresentaram boa performance.

Retorno total | PL+dividendos

	ago/25	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	0,88%	15,78%	41,57%
IFIX (b)	1,16%	11,55%	16,14%
Alpha (a-b)	-0,28%	4,22%	25,44%

Exposição por classe

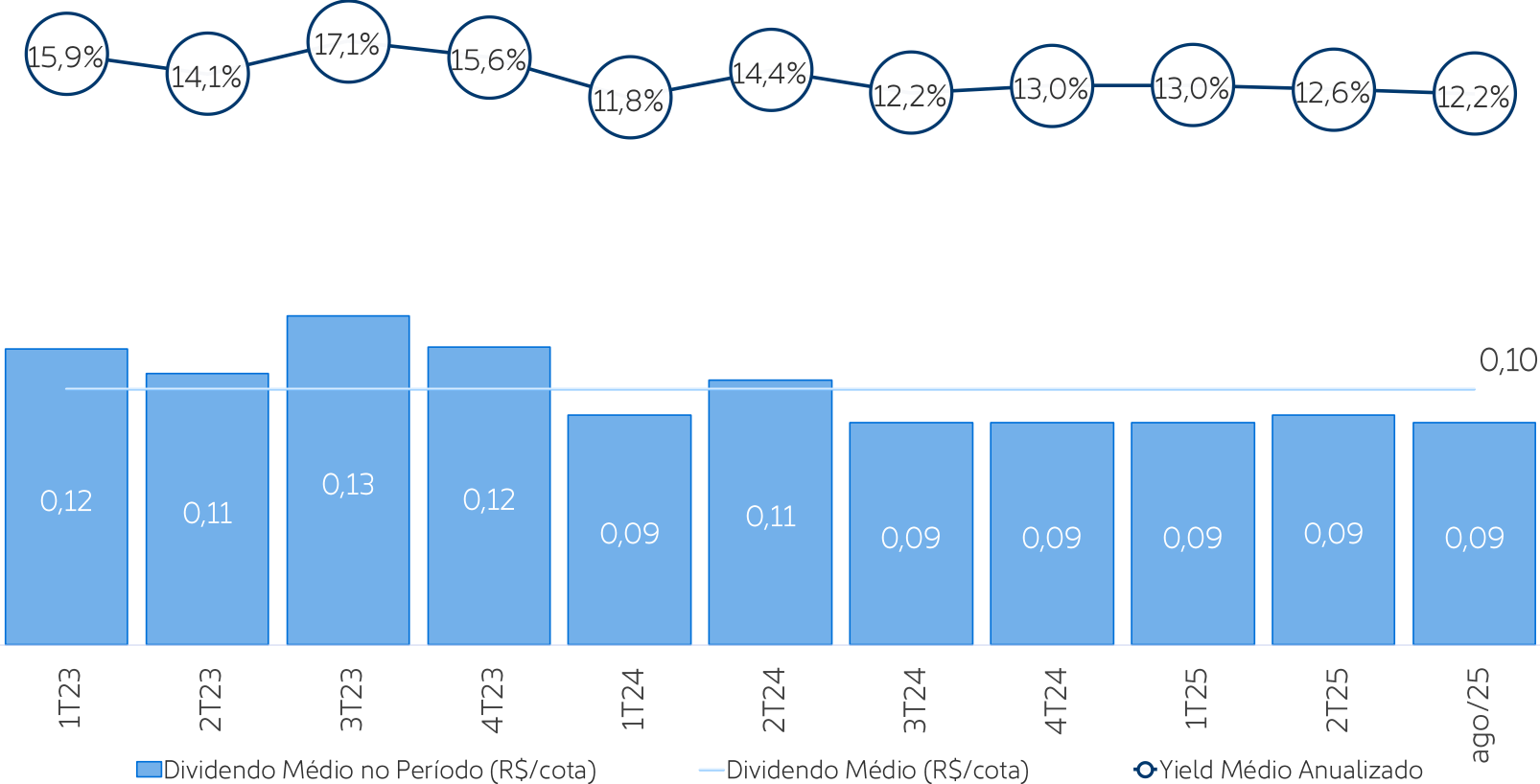


“Crédito”

“Equity”



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

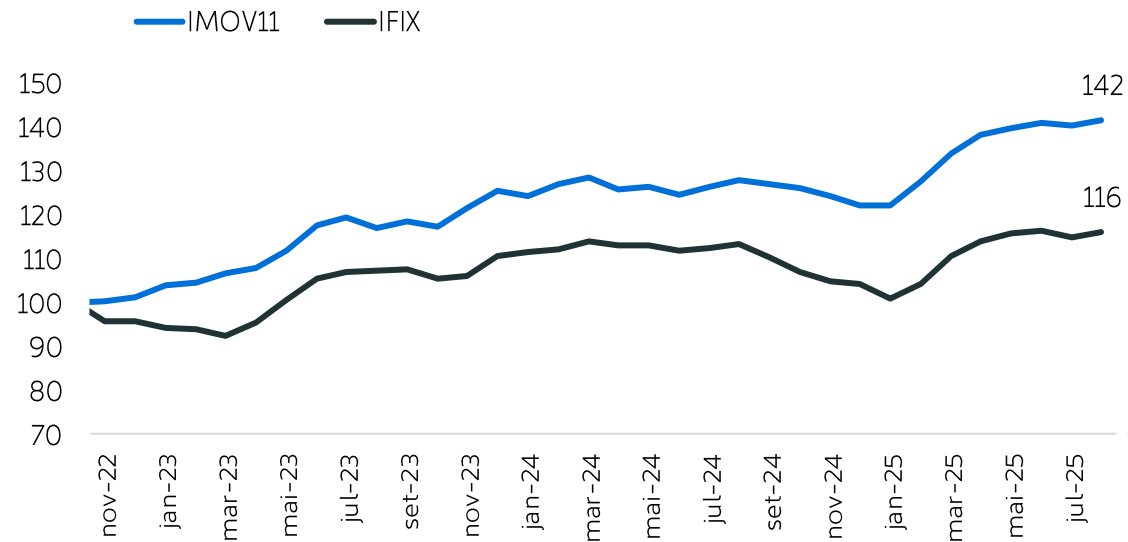


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

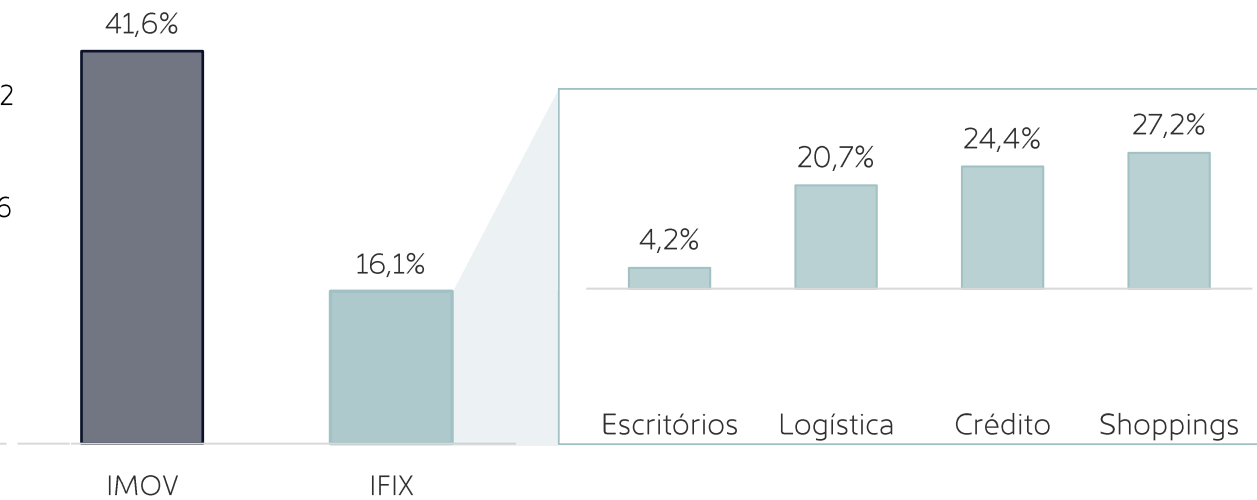
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 29/08/2025
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



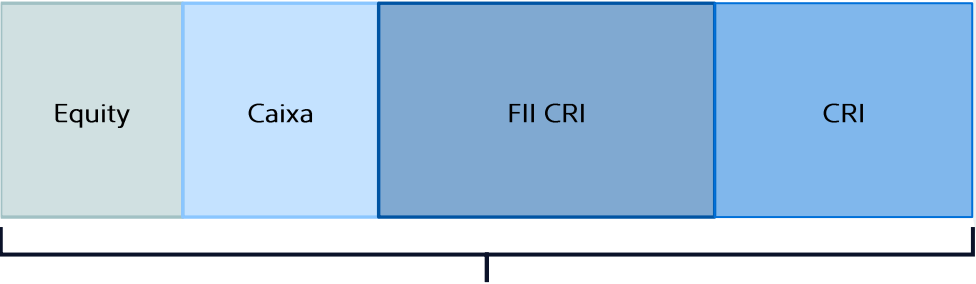
IMOV11 vs. IFIX segmentos



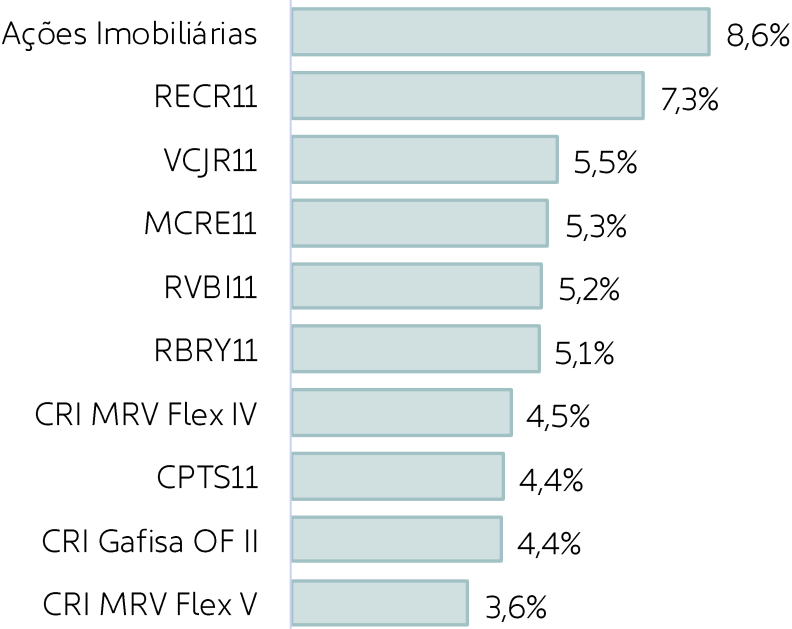
¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

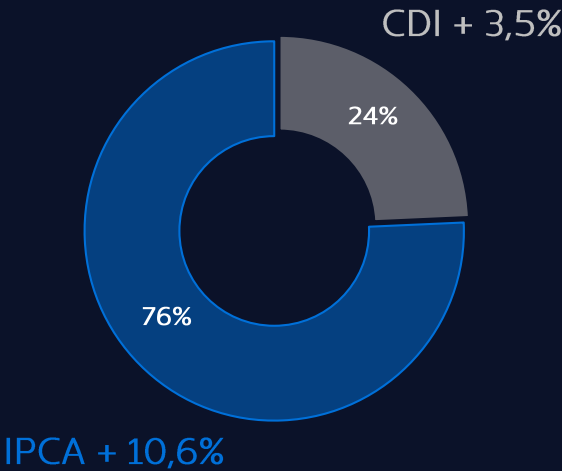
(30/06/2025)



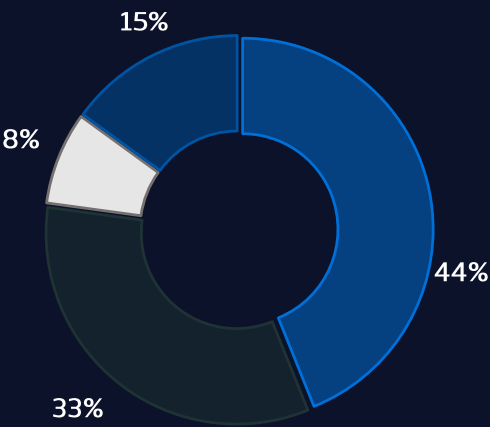
Top 10 posições



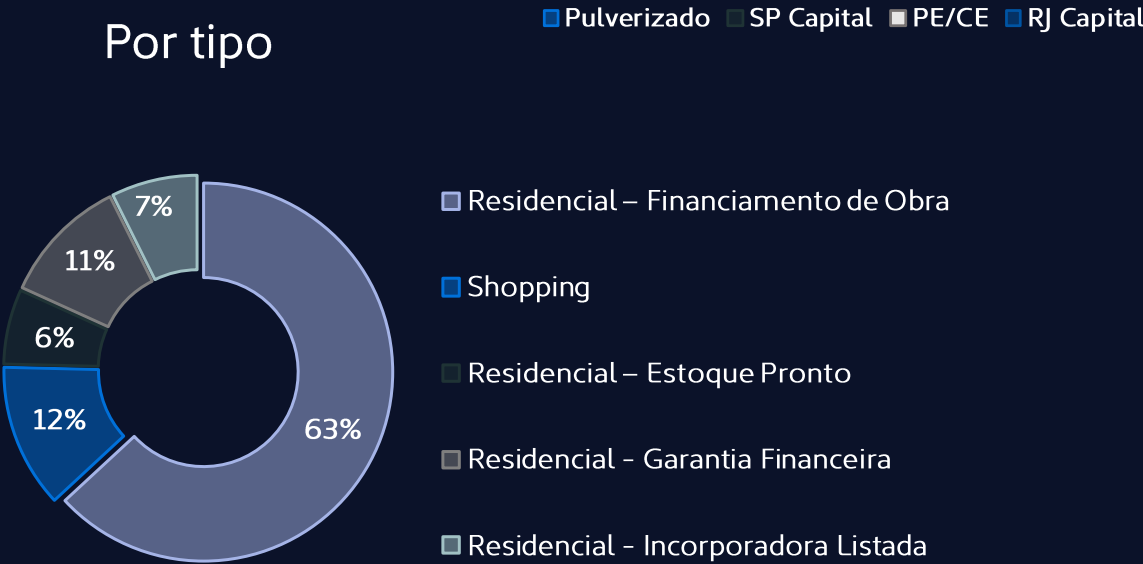
Por indexador



Por localização da garantia



Por tipo



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Comentários	Vencimento	Duration	Índice	Taxa	LTV	% Ativo
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 garantia, incluindo a alienação fiduciária de todos os imóveis.	dez/32	3,2	IPCA	8,7%	72%	5%
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 lançado no final de 2024, velocidade de vendas e preços (R\$/m²) acima da previsão inicial.	mai/27	2,0	IPCA	10,50%	53%	4%
MRV Flex V Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	Pulverizado	Carteira de recebíveis com AF	•AF das unidades/ CF dos recebíveis •Coobrigação MRV •Fundo de reserva •Subordinação •AF Imóvel	Carteira de recebíveis de tabela direta da MRV. CRI conta com diversas garantia, incluindo a alienação fiduciária de todos os imóveis.	mar/33	3,4	IPCA	8,9%	79%	4%
OR3	Hotel	BH	Alavancagem de hotel pronto em região nobre de Belo Horizonte	•CF Recebíveis de locação •Fundo de Reserva •Aval de sócios PF	Hotel iniciou a operação em setembro, todas as garantias já foram registradas.	abr/30	2,2	CDI	4,6%	44%	3%
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	2,5	IPCA	8,25%	72%	2%
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 lançado no final de 2024, velocidade de vendas e preços (R\$/m²) acima da previsão inicial.	mai/27	2,0	IPCA	9,50%	53%	2%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavacagem 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	2,7	CDI	2,75%	50%	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	3,1	IPCA	8,15%	-	2%
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	2,8	CDI	3,00%	76%	1%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavacagem 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	3,2	IPCA	9,35%	50%	1%
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	2,9	CDI	3,00%	76%	1%

CF = Cessão Fiduciária | AF = Alienação Fiduciária

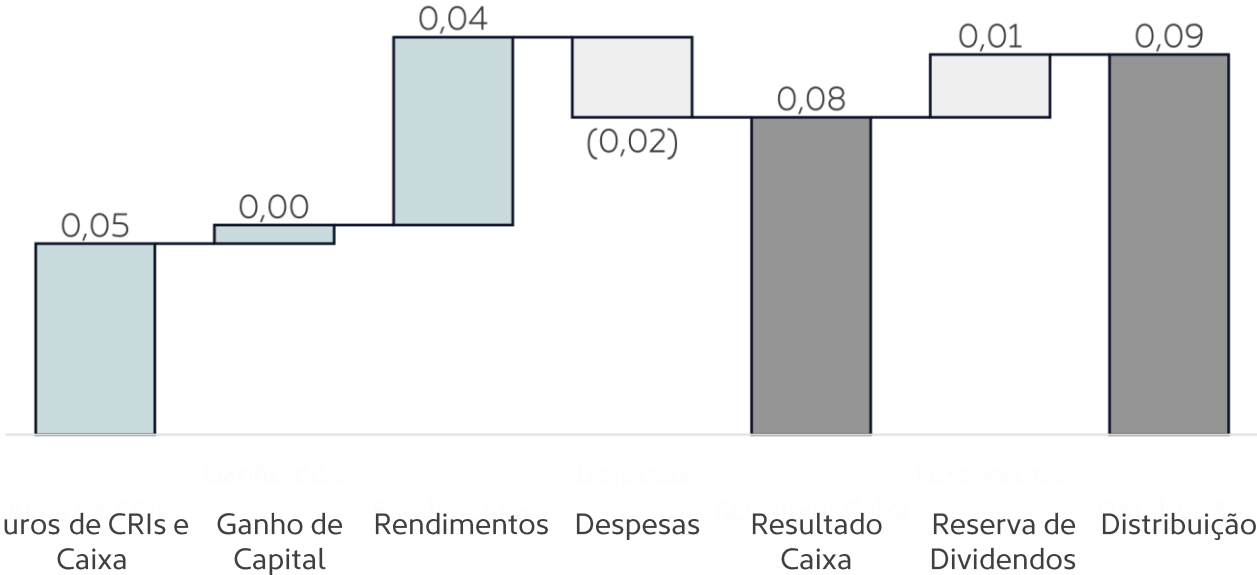
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês e possui R\$0,06/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,08/cota de resultado caixa e consumimos R\$0,01/cota da reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
Receita Total	66.154	5.738	6.015	5.966	5.179	5.293	4.999
Dividendos de FIs Investidos	33.866	2.929	3.163	3.454	3.034	2.727	2.368
Juros de CRIs e do Caixa	27.881	2.028	2.460	2.114	2.091	2.478	2.397
Ganho de Capital Realizado	4.407	782	392	398	55	89	234
(-) Custo Total	(9.036)	(213)	(640)	(746)	(884)	(1.272)	(1.011)
Resultado IMOV	57.119	5.525	5.375	5.220	4.295	4.021	3.988
Distribuição IMOV	53.093	4.778	4.778	4.778	5.309	4.778	4.778
Resultado/Cota	1,08	0,10	0,10	0,10	0,08	0,08	0,08
Distribuição/Cota	1,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,09	0,09

Composição do resultado caixa ago/25 (R\$/cota)



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:

contato@navi.com.br

ri.fundoslistados@btgpactual.com



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

ומה