

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Outubro 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\$ 493.881.679

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial²

R\$ 9,30

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.

²O valor patrimonial já inclui os impactos de marcação a mercado de CRIs, swaps e demais ativos.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Setor imobiliário interrompe forte sequência, mas continua com assimetrias de risco-retorno atraentes

Em outubro, o IMOV11 apresentou um retorno total de -0,2% vs. 0,1% do IFIX. No ano, acumulamos um **alpha de 4,2 p.p. (19,6% contra 15,3% do IFIX)**. Desde o início do fundo, em 2022, distribuímos, em média, **R\$0,10/cota ao mês**, com um retorno total de 46%, em comparação aos 20% do IFIX, sem nenhuma inadimplência na carteira de crédito.

Os ativos de risco do setor imobiliário interromperam a forte sequência observada desde agosto. O IMOB, índice de ações do segmento, recuou 1,4%, enquanto o IFIX apresentou desempenho tímido, depois de subir 1,2% em ago/25 e 3,3% em set/25. No nosso portfólio, o destaque positivo de performance foi dos CRIs, enquanto os FIs de CRI e os FoFs responderam pela maior parte do impacto negativo.

Do ponto de vista de assimetria entre risco-retorno, reforçamos a nossa preferência por FIs de CRIs, que continuam a representar a maior parcela do portfólio, diante do carregamento atrativo e dos descontos próximos de 16% em relação ao valor patrimonial. Após alguns meses de inflação mais branda, os FIs de CRI mais expostos a índices de preços têm apresentado rendimentos menores, o que, em nossa avaliação, configura oportunidade de entrada.

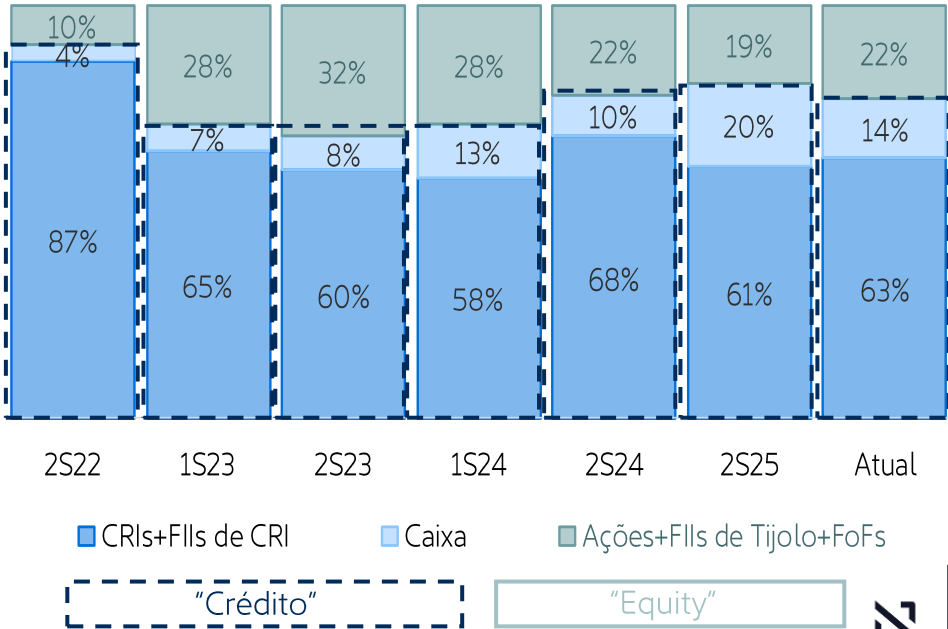
Quanto aos FoFs, enxergamos spreads interessantes, alinhado ao que já havíamos mencionado no último relatório. Os yields anuais se mantêm acima de 12%, enquanto os descontos frente ao valor patrimonial permanecem na faixa de 15% a 20%. Por essa razão, seguimos preferindo os FoFs em detrimento dos FIs de Tijolo.

No segmento de ações, mantivemos posições em empresas do setor de shoppings e também em incorporadoras de média e alta renda. Acreditamos que, mesmo após forte performance no ano, esses ativos negociam em níveis atrativos de valuation, com cap rates superiores aos observados nos FIs de Tijolo, o que sustenta nossa exposição.

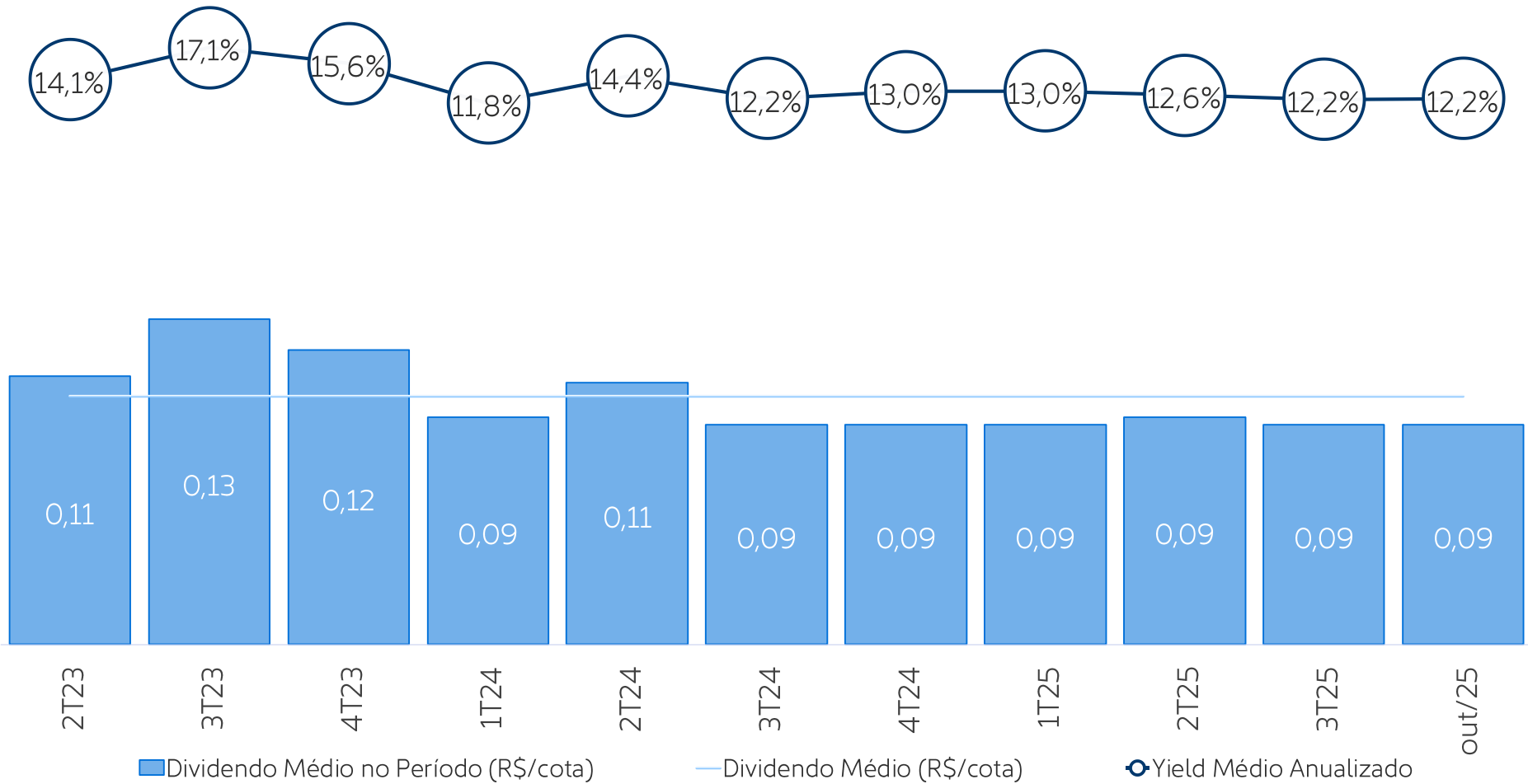
Retorno total | PL+dividendos

	out/25	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	-0,15%	19,55%	46,19%
IFIX (b)	0,12%	15,32%	20,05%
Alpha (a-b)	-0,26%	4,24%	26,14%

Exposição por classe



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

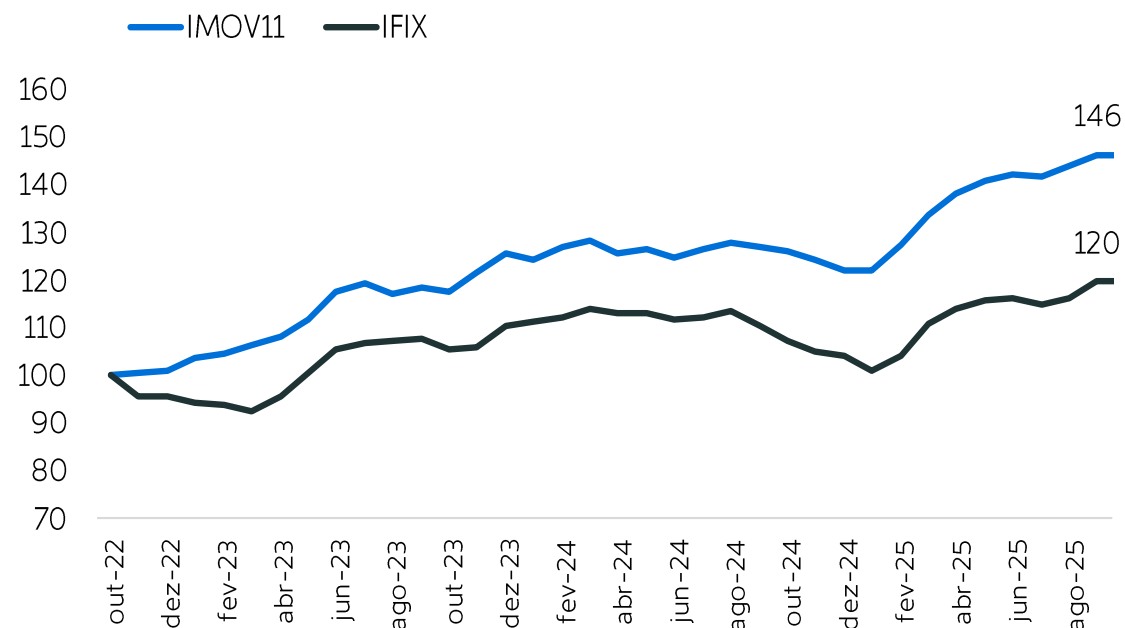


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

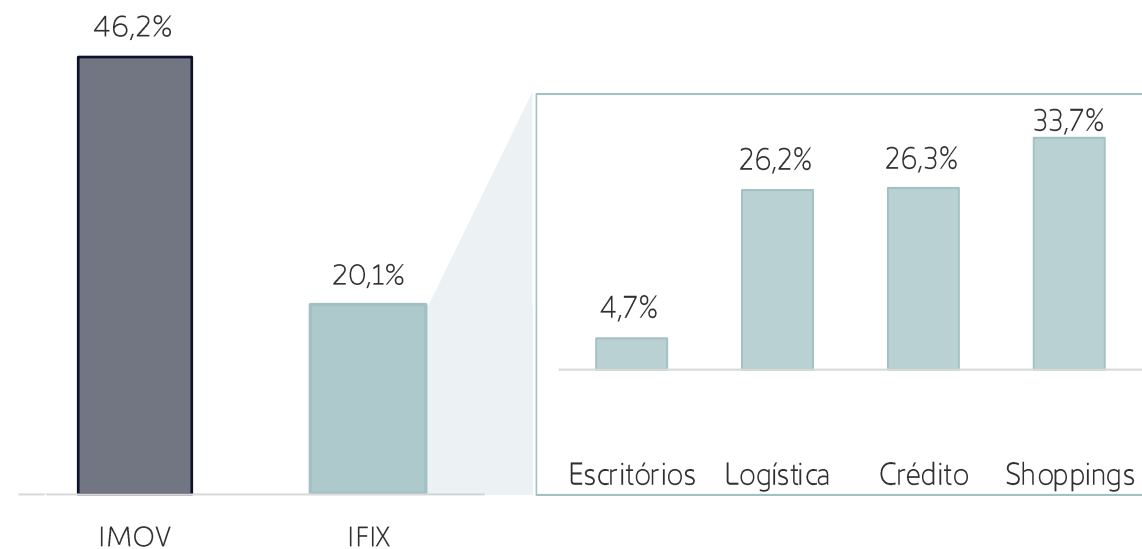
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 31/10/2025
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



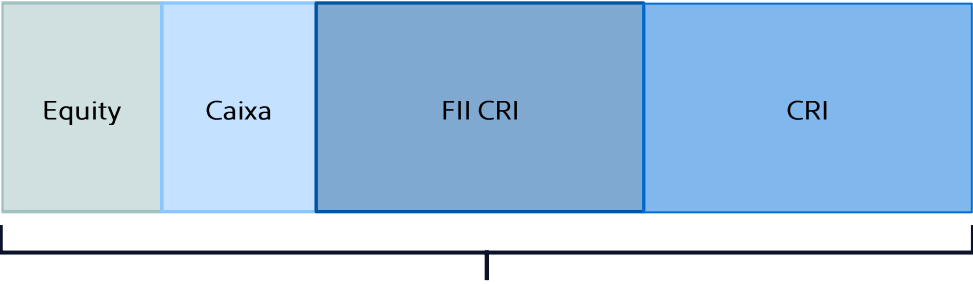
IMOV11 vs. IFIX segmentos



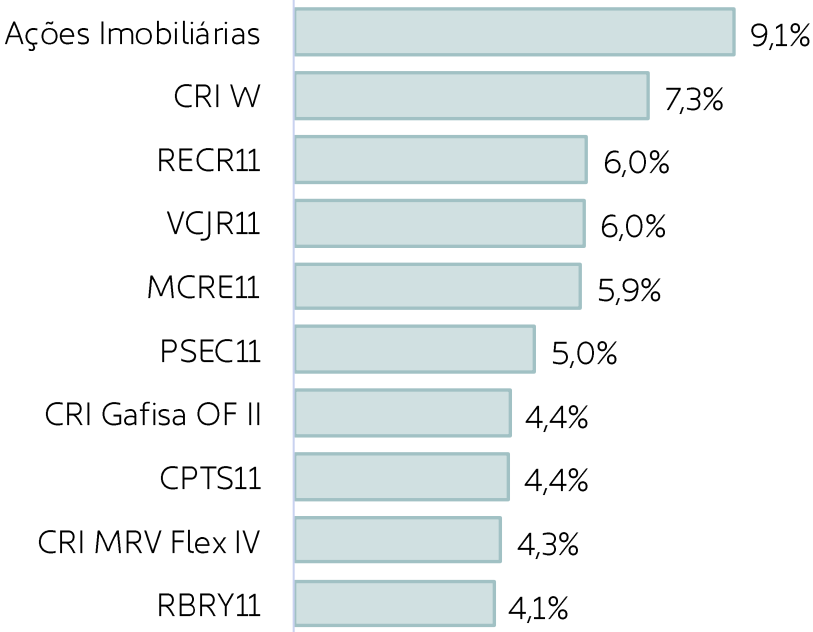
¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

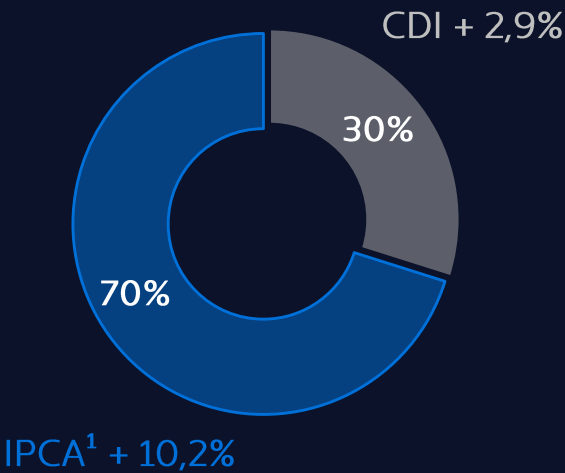
(31/08/2025)



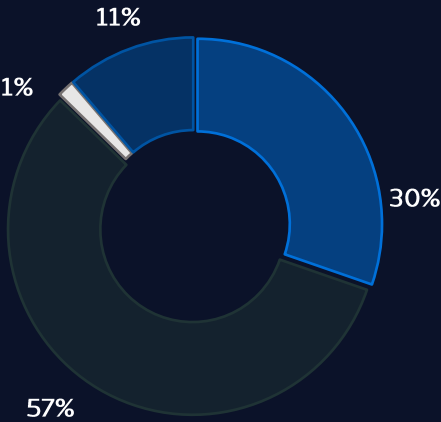
Top 10 posições



Por indexador

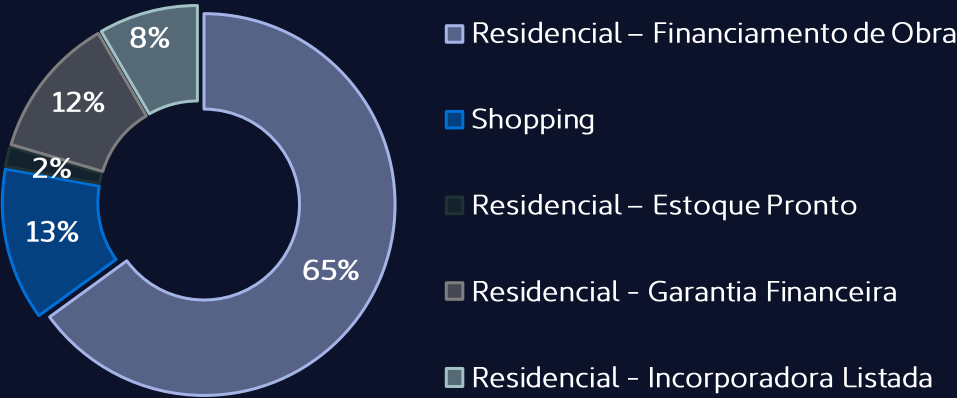


Por localização da garantia



■ Pulverizado ■ SP Capital ■ PE/CE ■ RJ Capital

Por tipo



¹Inclui exposição em CRIs CDI com swap para IPCA

CARTEIRA DE CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Comentários	Vencimento	Duration	Índice ¹	Taxa	LTV	% Ativo
CRI W	Hotel	SP Capital	Alavancagem de hotel pronto em área nobre de SP	•AF do Hotel •CF dos recebíveis de locação •Fundo de reserva •Aval sócios PFS	Hotel de alto padrão entregue no 2º semestre de 2025 apresenta crescimento das diárias e taxas de ocupação.	jun/35	4,5	CDI	2,6%	51%	7%
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%	4%
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	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	•AF Imóvel •CF Recebíveis de locação •Fundo de Reserva •Aval de sócios PF	Hotel iniciou a operação em set/25, todas as garantias já foram registradas.	abr/30	2,2	CDI	4,6%	44%	4%
Maiojama	Residencial – Garantia Financeira	RS	Financiamento à incorporadora com garantia de fundo exclusivo de um dos sócios pessoa física	•AF quotas fundo exclusivo	Garantia descorrelacionada 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%	3%
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%
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%

CF = Cessão Fiduciária | AF = Alienação Fiduciária

¹R\$46 mm da exposição em CDI hedgeado para IPCA

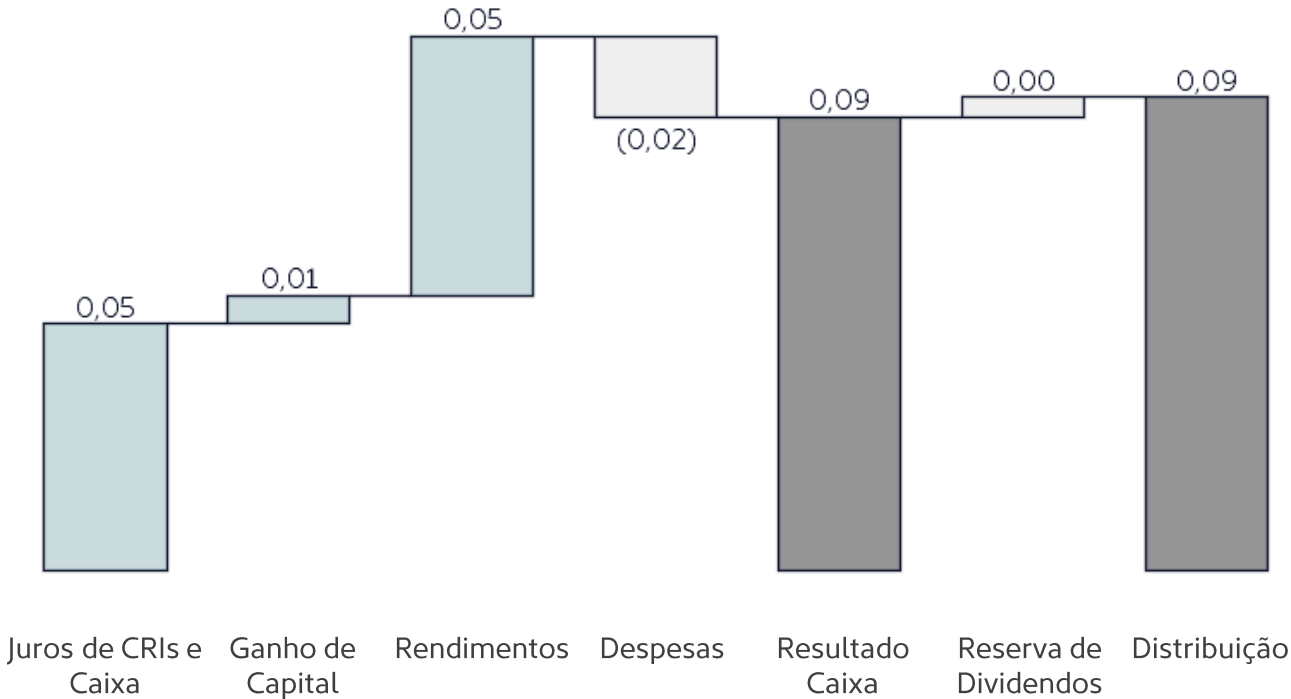
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês e possui R\$0,05/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,09/cota de resultado caixa

Resultado mensal histórico

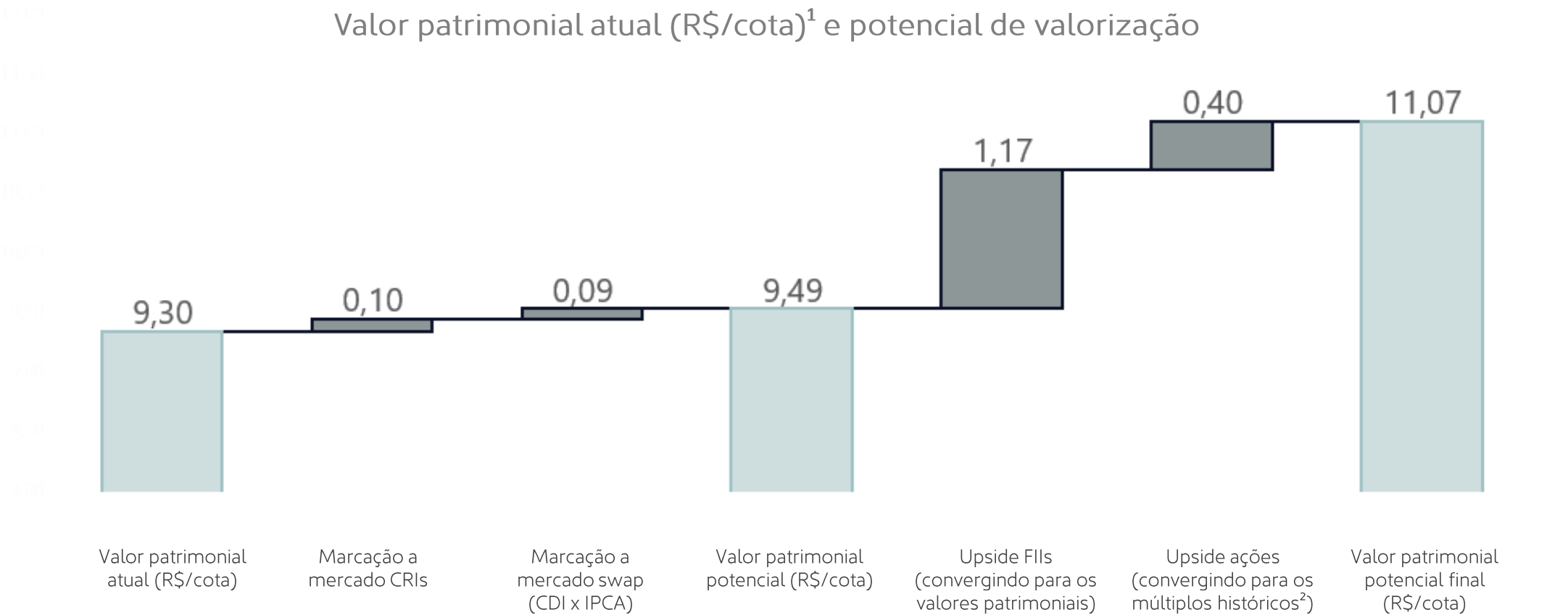
Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Receita Total	68.219	5.966	5.179	5.293	4.999	5.700	5.399
Dividendos de FIIs Investidos	35.774	3.454	3.034	2.727	2.368	2.239	2.615
Juros de CRIs e do Caixa	26.983	2.114	2.091	2.478	2.397	2.373	2.493
Ganho de Capital Realizado	5.462	398	55	89	234	1.088	291
(-) Custo Total	(9.327)	(746)	(884)	(1.272)	(1.011)	(1.038)	(817)
Resultado IMOV	58.892	5.220	4.295	4.021	3.988	4.661	4.582
Distribuição IMOV	53.093	4.778	5.309	4.778	4.778	4.778	4.778
Resultado/Cota	1,11	0,10	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09
Distribuição/Cota	1,09	0,09	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09

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



Enxergamos potencial de valorização na cota patrimonial

- Ao considerarmos a reversão dos impactos da marcação a mercado em um cenário de eventual melhora de mercado e o potencial de valorização dos ativos líquidos, a cota patrimonial apresenta capacidade de valorização



¹O valor patrimonial atual já inclui os impactos de marcação a mercado de CRIs, swaps e demais ativos

²P/FFO para os shoppings e P/VP para as incorporadoras

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