

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Setembro 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\$ 499.442.953

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial²

R\$ 9,41

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 consolida recuperação e mantém bom desempenho em setembro

Em setembro, o IMOV11 apresentou um retorno total de 1,5% vs. 3,2% do IFIX. No ano, acumulamos um **alpha de 4,6 p.p. (19,7% contra 15,2% 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 mantiveram o movimento de recuperação iniciado em agosto. O IMOB, índice de ações do segmento, avançou 6,6%, enquanto o IFIX apresentou forte desempenho impulsionado, principalmente, pelos fundos de tijolo.

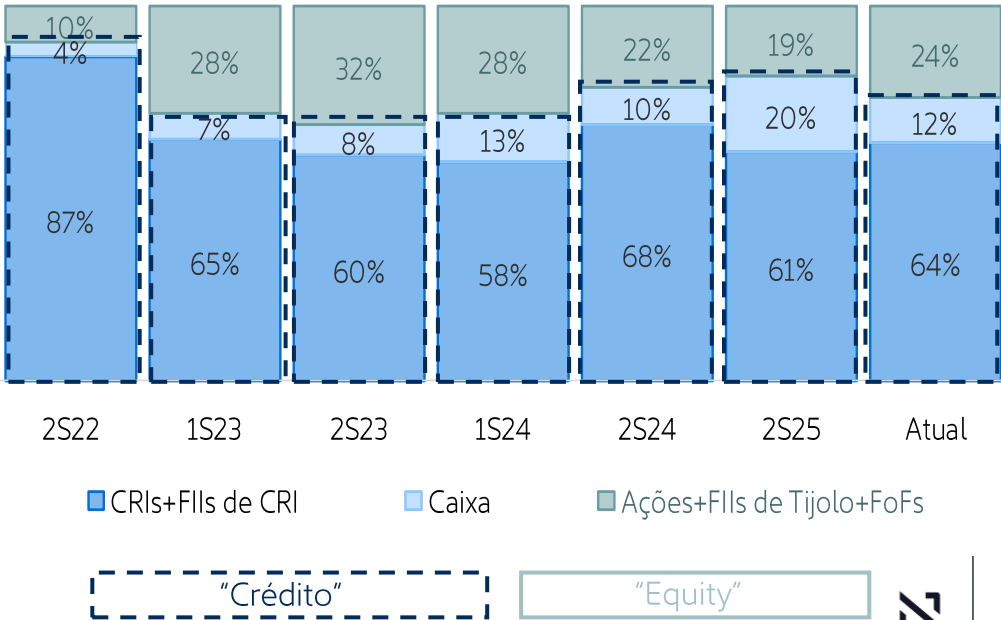
A performance do mês, apesar de positiva, ficou abaixo do IFIX devido ao desempenho dos FIIs de tijolo e do mix de classes de ativos no nosso portfólio. Mantemos a visão de que os FoFs vêm oferecendo spreads mais atrativos, com yields anuais estabilizados acima de 12% e descontos entre 15% e 20% vs. valor patrimonial. Assim, mantemos preferência pelos FoFs em detrimento dos FIIs de Tijolo. Além disso, seguimos expostos a ações de empresas de shoppings voltados ao público de alta renda, por enxergarmos valuations descontados e cap rates superiores aos observados nos FIIs de Tijolo.

Por fim, mantemos maior concentração em FIIs de CRIs, que apresentam carregos atrativo e negociam com descontos em torno de 15% vs. valor patrimonial. Vale destacar que, após alguns meses de inflação mais baixa, os FIIs de CRI com maior indexação à inflação vêm registrando rendimentos menores, o que, em nossa visão, gera oportunidades de entrada.

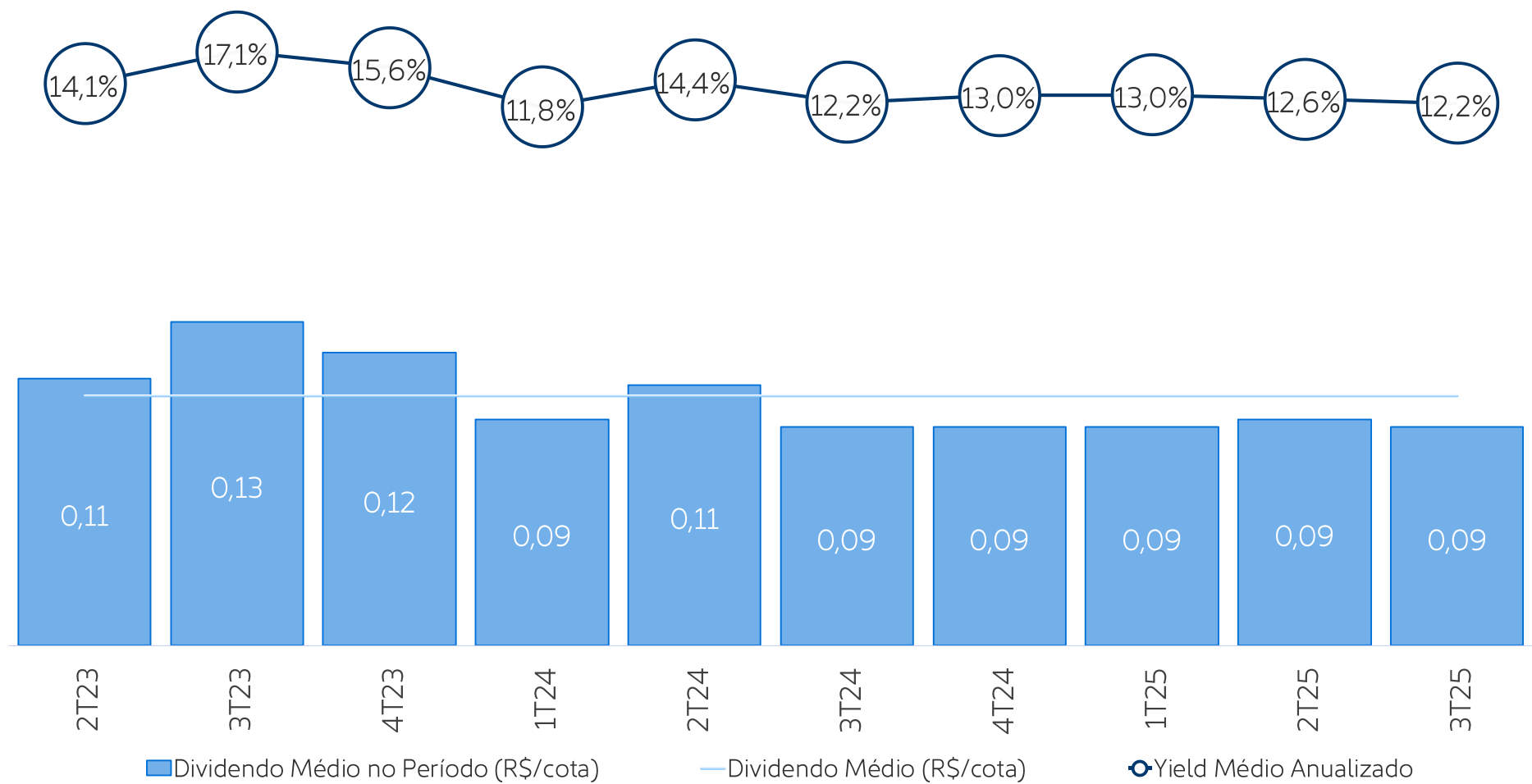
Retorno total | PL+dividendos

	set/25	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	1,53%	19,73%	46,41%
IFIX (b)	3,25%	15,18%	19,91%
Alpha (a-b)	-1,72%	4,55%	26,49%

Exposição por classe



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

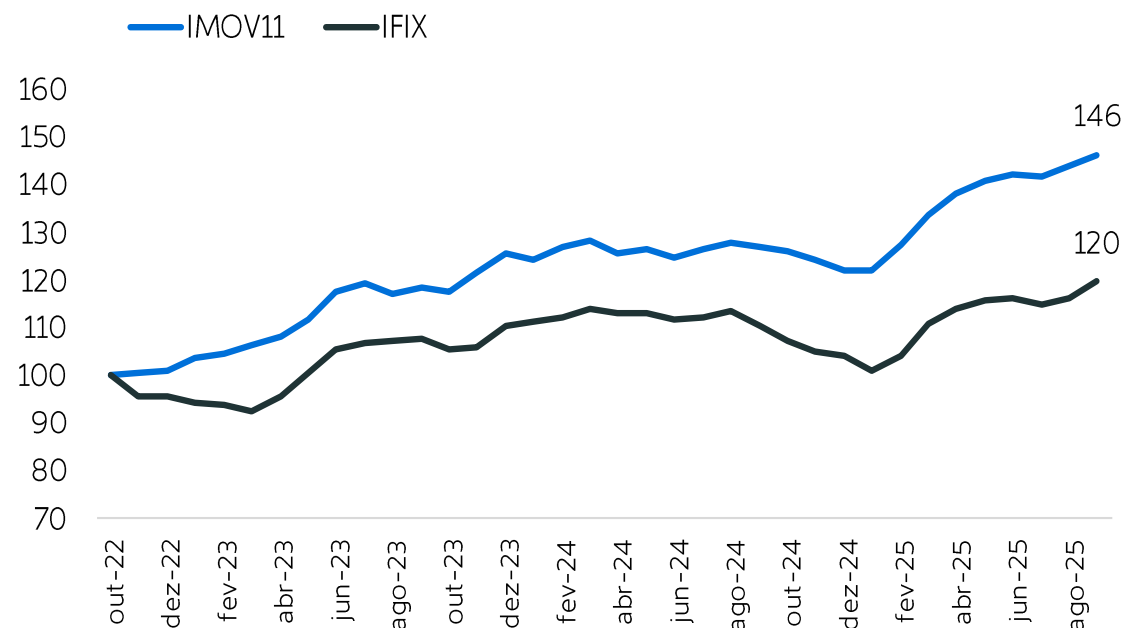


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

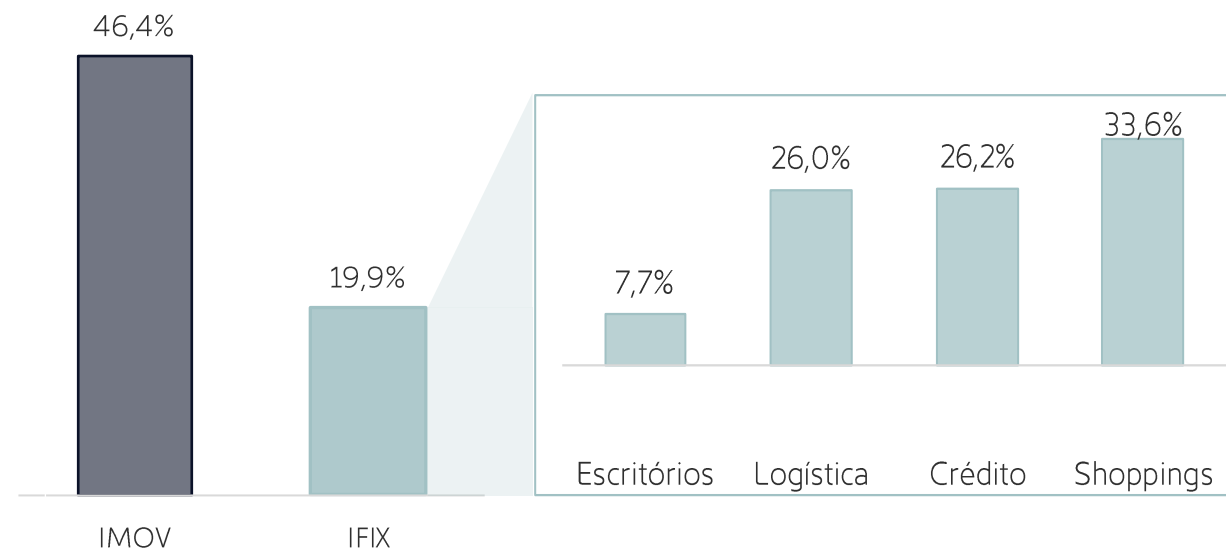
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 30/09/2025
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



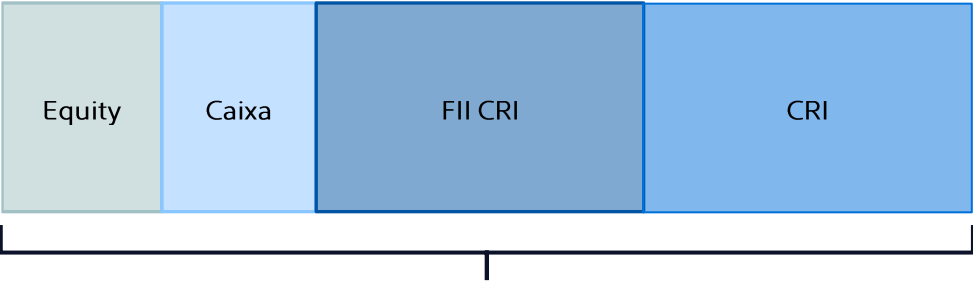
IMOV11 vs. IFIX segmentos



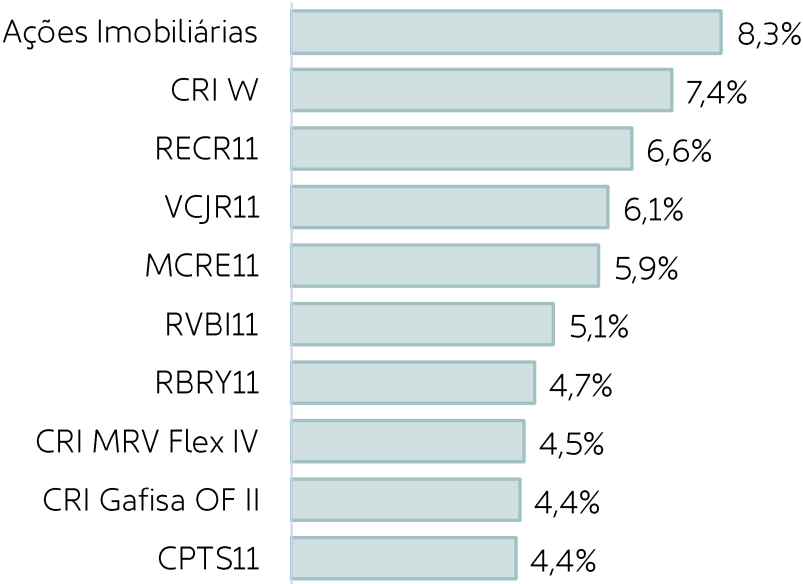
¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

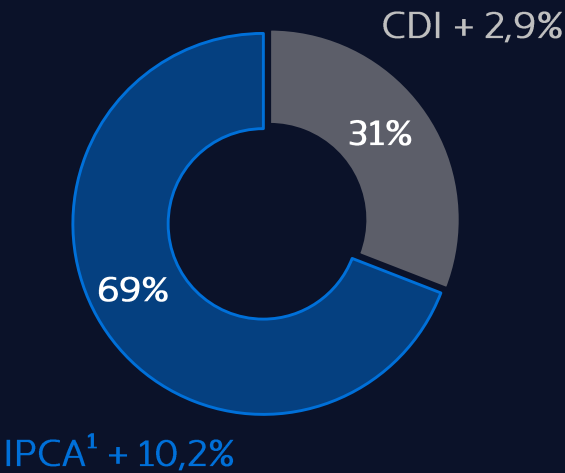
(31/07/2025)



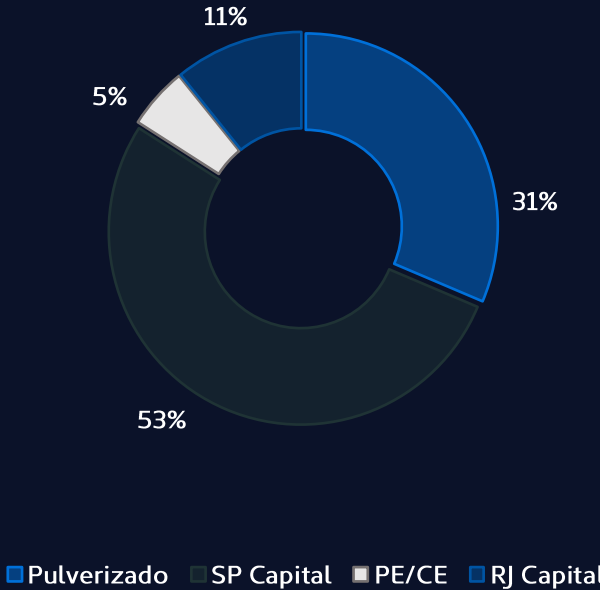
Top 10 posições



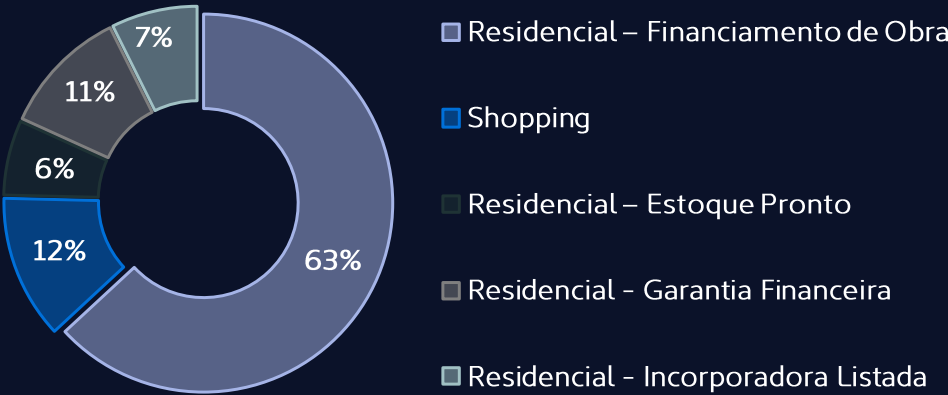
Por indexador



Por localização da garantia



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%	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	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 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%	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%
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

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

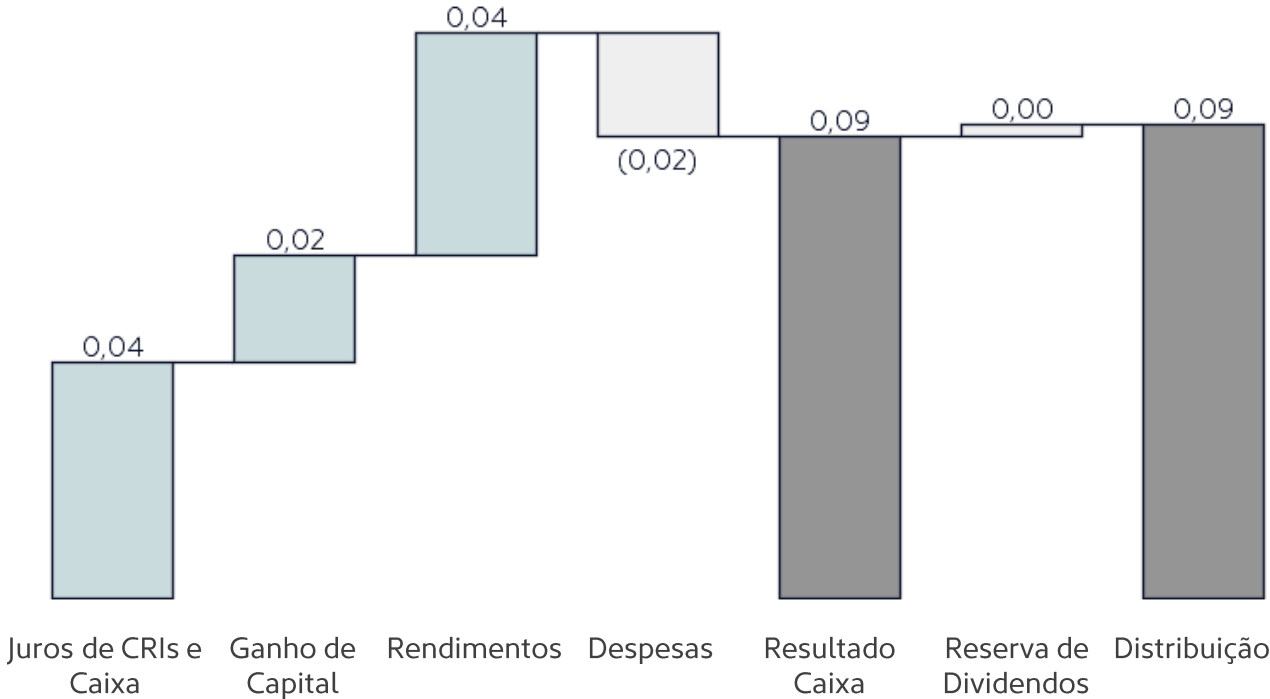
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês e possui R\$0,06/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	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
Receita Total	66.883	6.015	5.966	5.179	5.293	4.999	5.700
Dividendos de FII's Investidos	34.804	3.163	3.454	3.034	2.727	2.368	2.239
Juros de CRIs e do Caixa	26.745	2.460	2.114	2.091	2.478	2.397	2.373
Ganho de Capital Realizado	5.334	392	398	55	89	234	1.088
(-) Custo Total	(9.153)	(640)	(746)	(884)	(1.272)	(1.011)	(1.038)
Resultado IMOV	57.730	5.375	5.220	4.295	4.021	3.988	4.661
Distribuição IMOV	53.093	4.778	4.778	5.309	4.778	4.778	4.778
Resultado/Cota	1,09	0,10	0,10	0,08	0,08	0,08	0,09
Distribuição/Cota	1,09	0,09	0,09	0,10	0,09	0,09	0,09

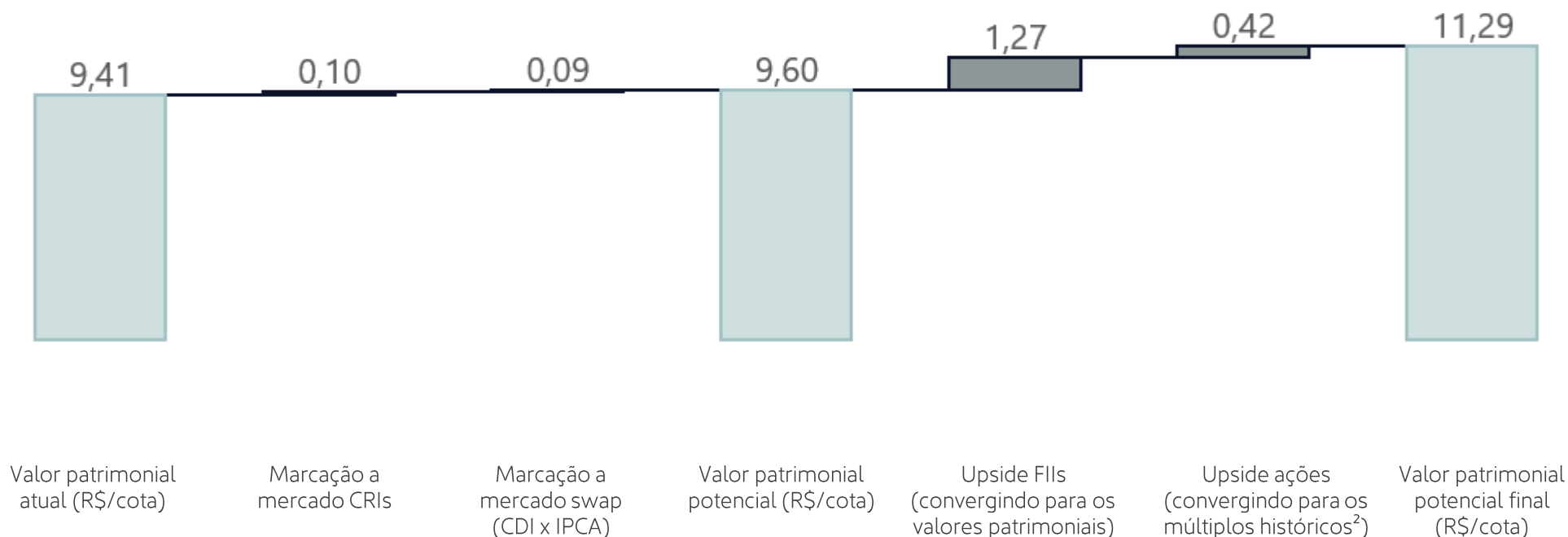
Composição do resultado caixa set/25 (R\$/cota)



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

Valor patrimonial atual (R\$/cota)¹ e potencial 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