

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Dezembro 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\$ 508.393.862

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial²

R\$ 9,58

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

Ano de forte performance do IMOV11 com 26% de retorno concentrado em crédito e ações imobiliárias

No ano de 2025, acumulamos um **alpha de 4,5 p.p. e entregamos 25,6% contra 21,1% do IFIX**. Desde o início do fundo, em 2022, distribuimos, em média, **R\$0,10/cota ao mês**, com um retorno total de 54%, em comparação aos 26% do IFIX, sem nenhuma inadimplência na carteira de crédito.

No início de 2025, o mercado apresentava um cenário bastante diferente, marcado pelo quinto mês consecutivo de queda do IFIX. Nesse contexto, reforçamos nossa visão de que se tratava de uma **oportunidade de alocação em FIs de crédito** vista poucas vezes nos últimos anos, com preços negociados a descontos historicamente baixos em relação ao valor patrimonial e carregos superiores a IPCA+10%.

No mercado de ações, o ambiente também se mostrava bastante favorável. Para as **incorporadoras de baixa renda**, o programa Minha Casa, Minha Vida tornava-se progressivamente mais atrativo, com expectativa de melhora adicional na performance operacional. Observávamos, ainda, níveis recordes de vendas nos segmentos de médio e alto padrão, forte desempenho operacional dos shoppings e, em paralelo, níveis de valuation nas mínimas históricas.

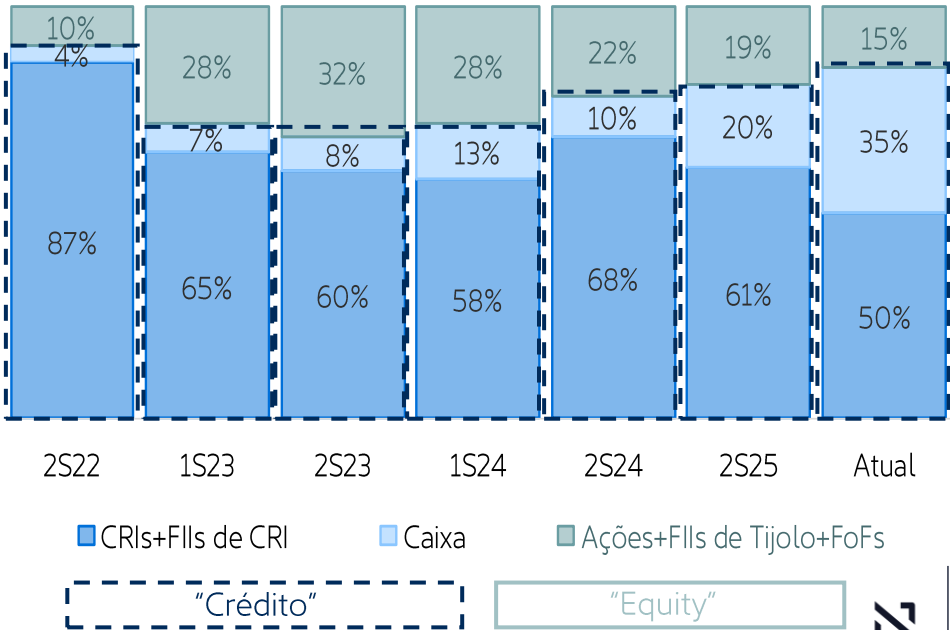
Diante desse cenário, conforme destacamos ao longo do ano, mantivemos posições relevantes nessas duas classes de ativos. Como resultado, **o portfólio conseguiu entregar retorno expressivo de 25,6%**, mesmo com mais de 30% de exposição a CRIs, que possui carregos mais modesto em relação às posições de risco, durante todo o ano. No período, o portfólio de **Crédito (CRIs +FIs de CRI)** respondeu por **63% da performance total, enquanto o portfólio de ações imobiliárias contribuiu com 17%**. O retorno excedente concentrou-se, principalmente, em FIs de lajes corporativas e FoFs.

Em dezembro de 2025, após a forte performance dos FIs de crédito e das ações ao longo do ano e diante de uma mudança na assimetria de risco-retorno e do aumento das incertezas, especialmente em função da perspectiva para as eleições presidenciais no Brasil, optamos por reduzir de forma mais acentuada nossa exposição a essas duas classes. Essa movimentação gerou ganhos expressivos na carteira, da ordem de **R\$0,13/cota** e levou a uma distribuição não recorrente de **R\$0,24/cota**.

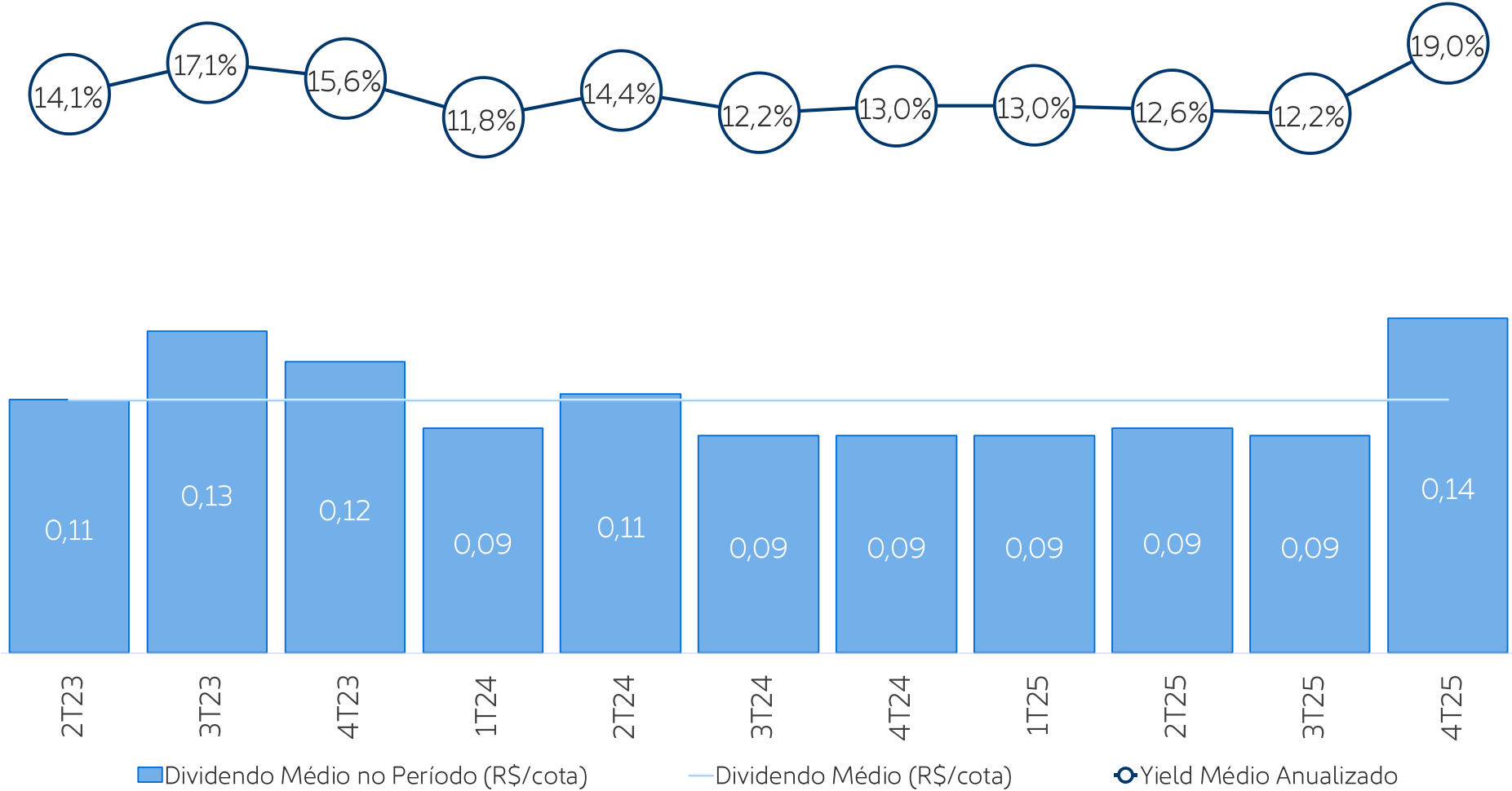
Retorno total | PL+dividendos

	dez/25	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	2,64%	25,62%	53,61%
IFIX (b)	3,14%	21,15%	26,12%
Alpha (a-b)	-0,50%	4,47%	27,49%

Exposição por classe



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

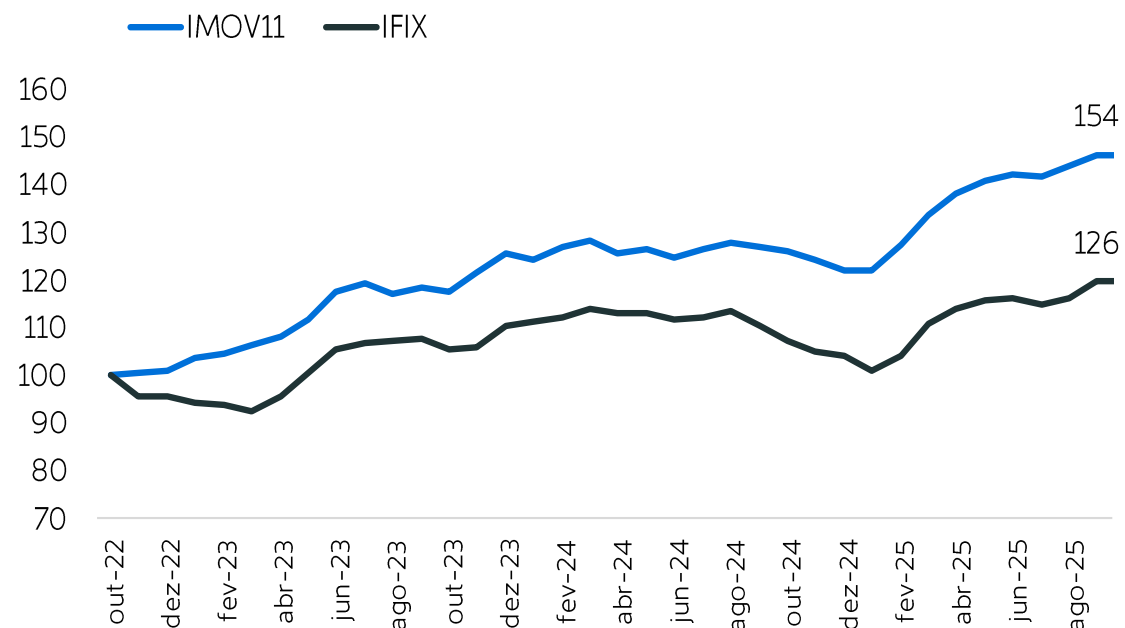


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

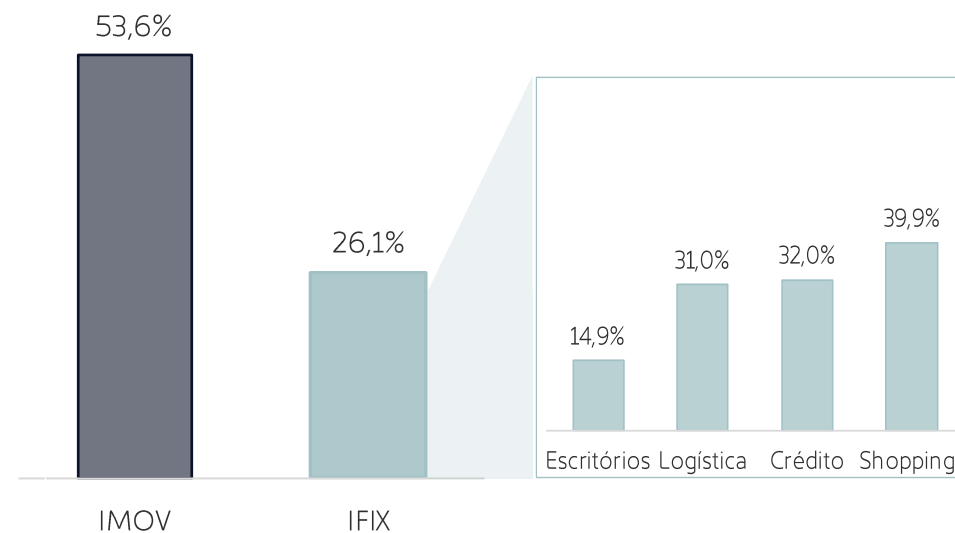
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 30/12/2025
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



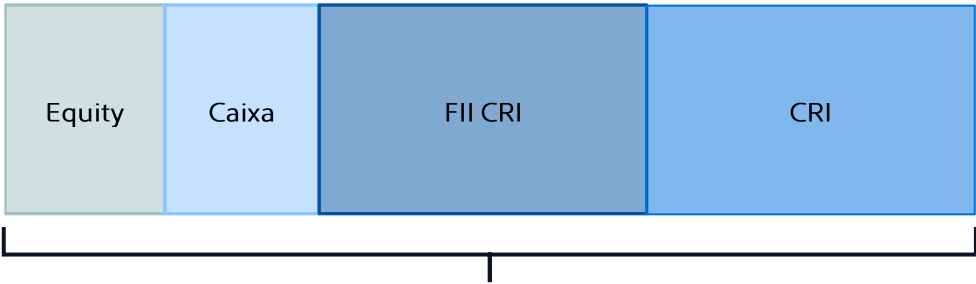
IMOV11 vs. IFIX segmentos



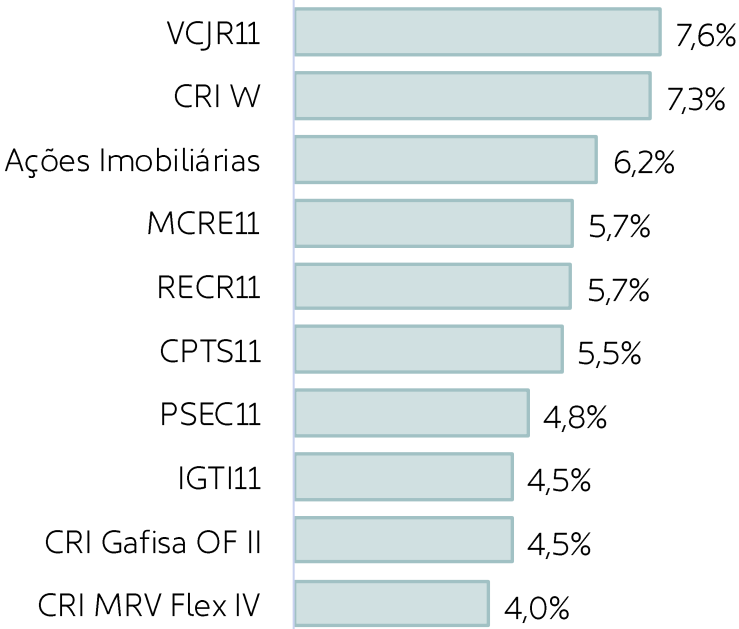
¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

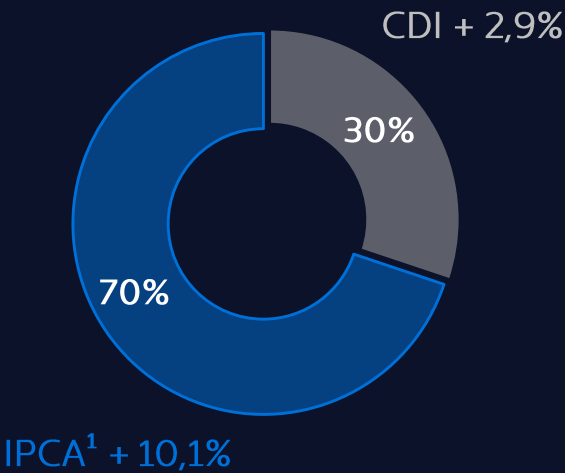
(31/10/2025)



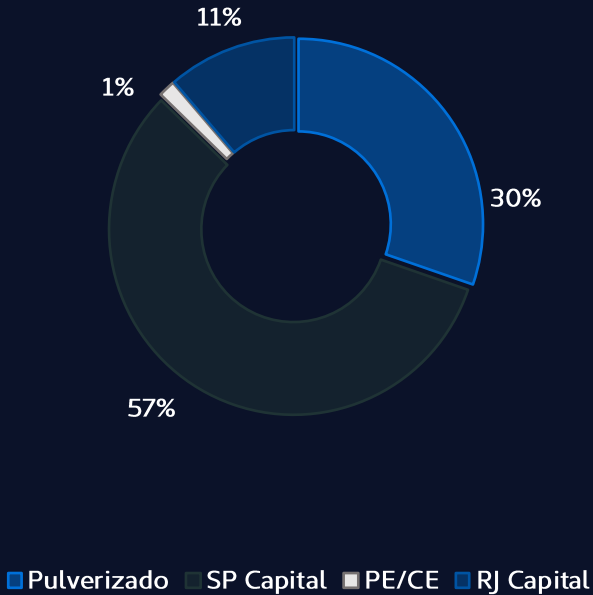
Top 10 posições



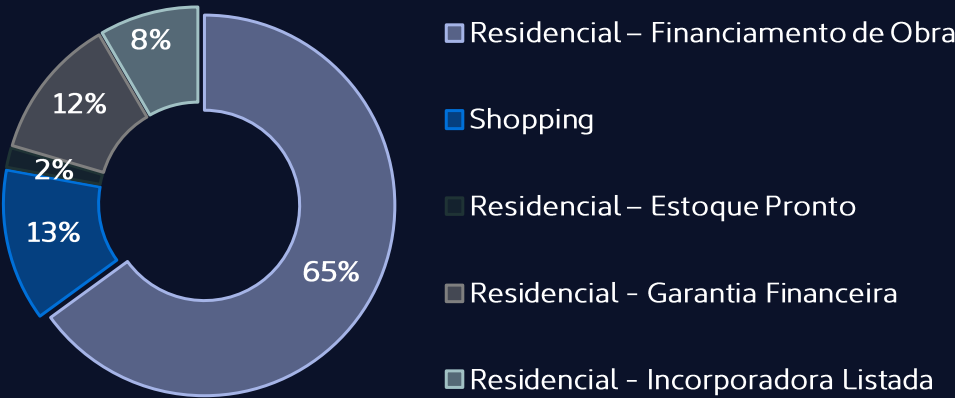
Por indexador



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%	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 •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%	3%
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 set/25, 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 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\$45 mm da exposição em CDI hedgeado para IPCA

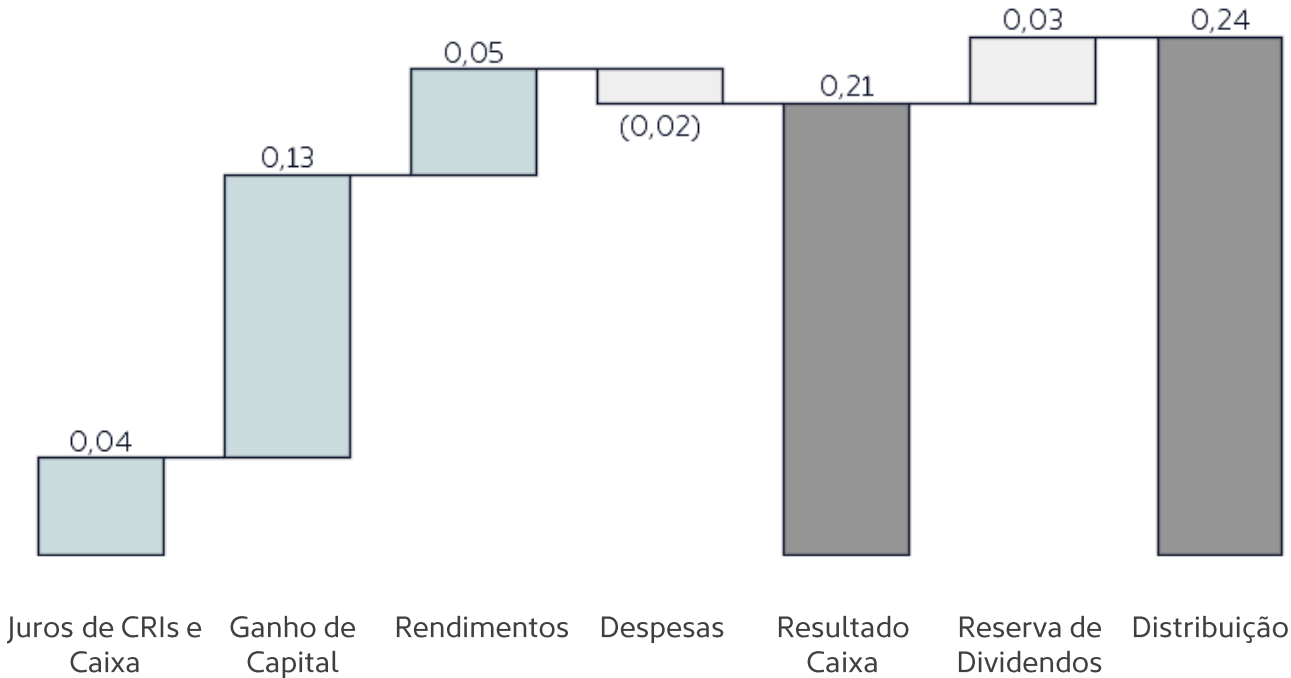
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,24/cota no mês
- O valor distribuído foi composto por R\$0,21/cota de resultado caixa e consumimos R\$0,03/cota da reserva de dividendos.
- Destacamos que devido ao alto retorno gerado em 2025, o fundo deverá incorrer em taxas de performance no mês de Janeiro. Isso deve causar uma redução no rendimento desse mês vs. o recorrente observado nos últimos meses.

Resultado mensal histórico

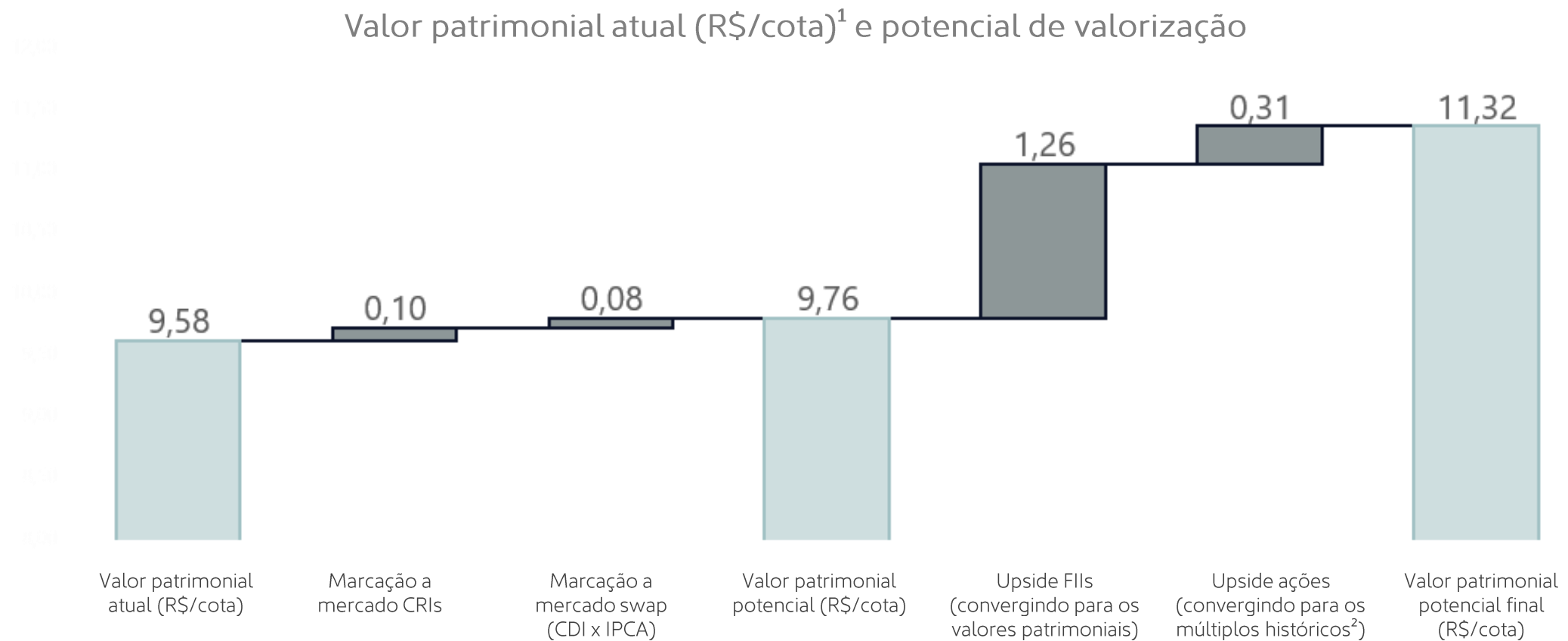
Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
Receita Total	72.095	5.293	4.999	5.700	5.399	4.485	11.780
Dividendos de FIIs Investidos	33.293	2.727	2.368	2.239	2.615	2.473	2.552
Juros de CRIs e do Caixa	27.033	2.478	2.397	2.373	2.493	2.121	2.358
Ganho de Capital Realizado	11.769	89	234	1.088	291	(109)	6.870
(-) Custo Total	(9.897)	(1.272)	(1.011)	(1.038)	(817)	(1.003)	(812)
Resultado IMOV	62.197	4.021	3.988	4.661	4.582	3.482	10.967
Distribuição IMOV	60.886	4.778	4.778	4.778	4.778	4.778	12.571
Resultado/Cota	1,17	0,08	0,08	0,09	0,09	0,07	0,21
Distribuição/Cota	1,24	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,24

Composição do resultado caixa dez/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