

# RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII  
| IMOV11

Janeiro 2026



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\$ 504.121.023

### Quantidade de cotas

53.092.572

### Cota patrimonial<sup>2</sup>

R\$ 9,50

### 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 performance<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup>Calculada com base nos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas.

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

# COMENTÁRIO DA GESTÃO

## Início de ano positivo para ativos de risco no mercado imobiliário

Em janeiro, o IMOV11 apresentou um retorno total de 1,7% vs. 2,3% do IFIX. Os ativos ligados ao mercado imobiliário apresentaram desempenho expressivo no período. O IMOB, índice de ações imobiliárias, avançou 12%, enquanto o IFIX registrou alta de 2,3%, refletindo a melhora do apetite por risco no segmento.

Vale lembrar que, ao término do ano passado, após a valorização consistente observada ao longo de 2025, optamos por reduzir de forma relevante a exposição a ações do setor imobiliário, movimento que contribuiu para uma postura mais equilibrada da carteira diante do cenário atual. No portfólio, as principais contribuições positivas vieram das posições em títulos e valores mobiliários, bem como dos FoFs, que se beneficiaram da compressão de spreads e da reprecificação dos ativos.

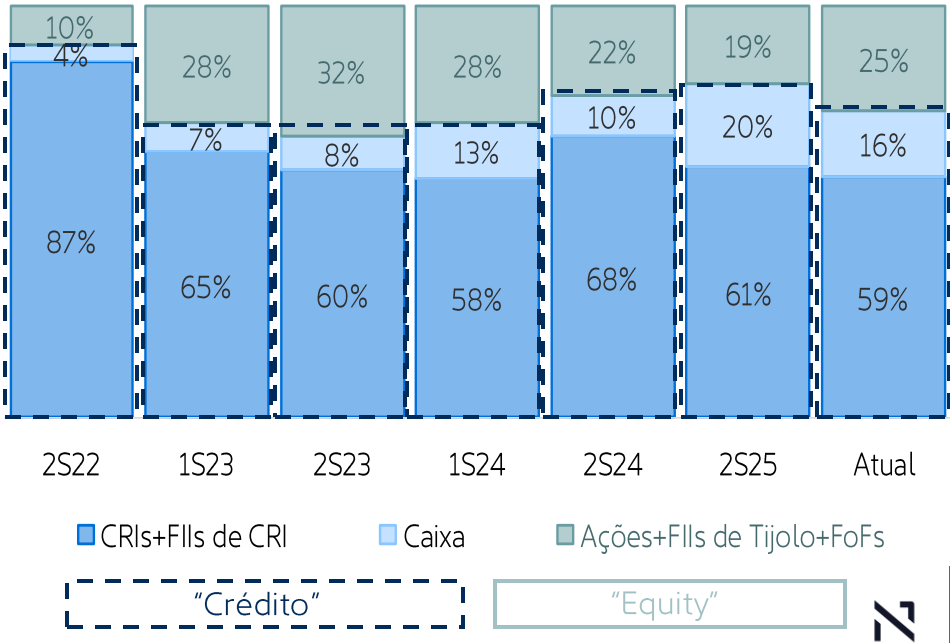
Sob a perspectiva de alocação, seguimos enxergando melhor equilíbrio entre potencial de ganho e nível de risco nos FIs lastreados em crédito imobiliário. Esses fundos permanecem como o principal componente da carteira. Nos FoFs, a tese continua apoiada na combinação entre renda corrente robusta e preço descontado. As distribuições anualizadas permanecem superiores a 12%, enquanto as cotas seguem sendo negociadas com abatimentos relevantes frente aos respectivos patrimônios. Nesse contexto, avaliamos que essa classe entrega uma relação mais eficiente entre geração de caixa e upside potencial do que os fundos focados em ativos físicos.

Destacamos no relatório de dezembro que, devido ao alto retorno gerado em 2025, o fundo incorreria em taxas de performance no mês de Janeiro. Isso causou uma redução no rendimento desse mês vs. o recorrente observado nos últimos meses.

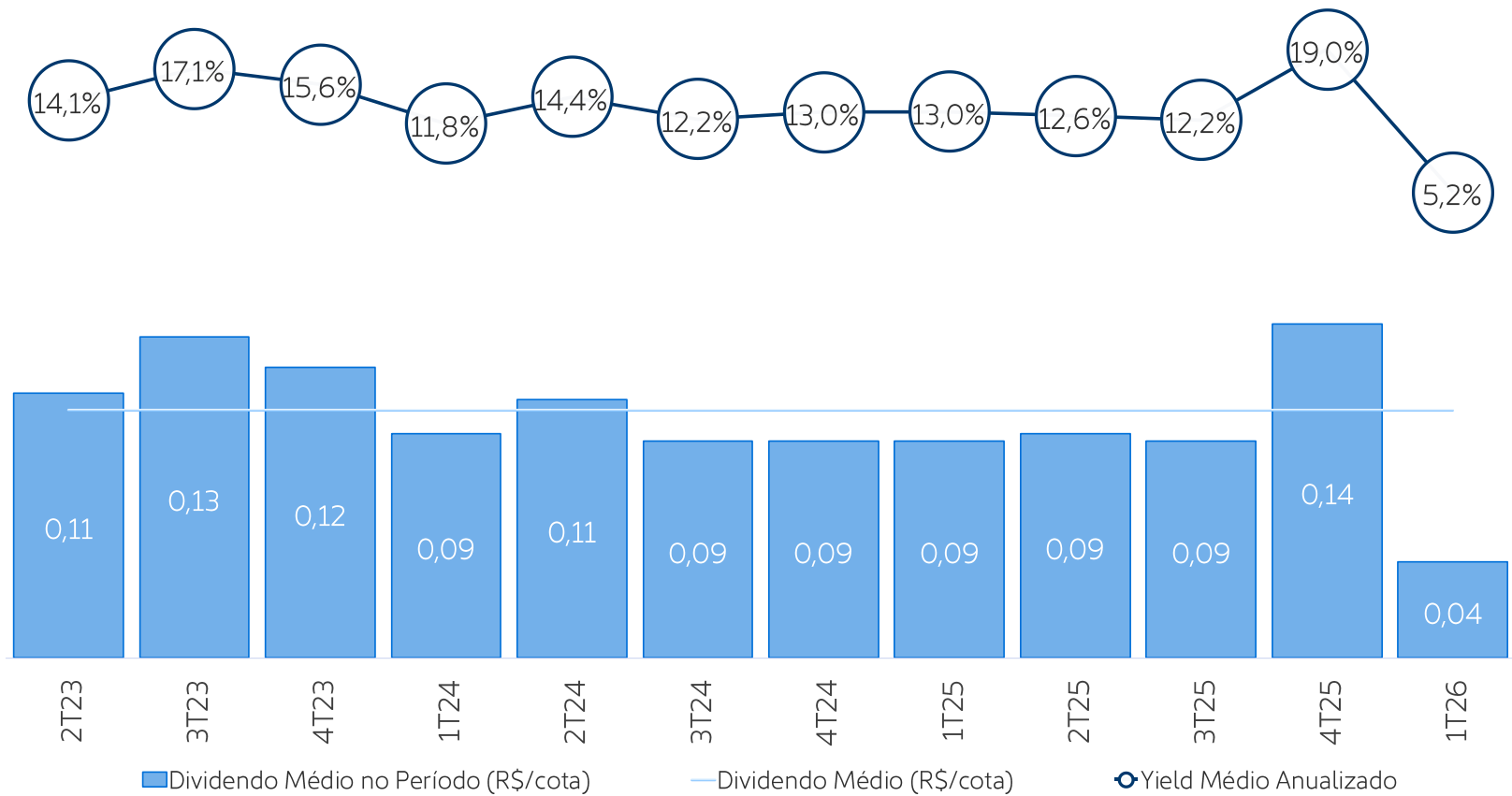
## Retorno total | PL+dividendos

|             | jan/26 | YTD    | Desde IPO |
|-------------|--------|--------|-----------|
| IMOV (a)    | 1,70%  | 1,70%  | 56,21%    |
| IFIX (b)    | 2,27%  | 2,27%  | 28,98%    |
| Alpha (a-b) | -0,57% | -0,57% | 27,23%    |

## Exposição por classe



# HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

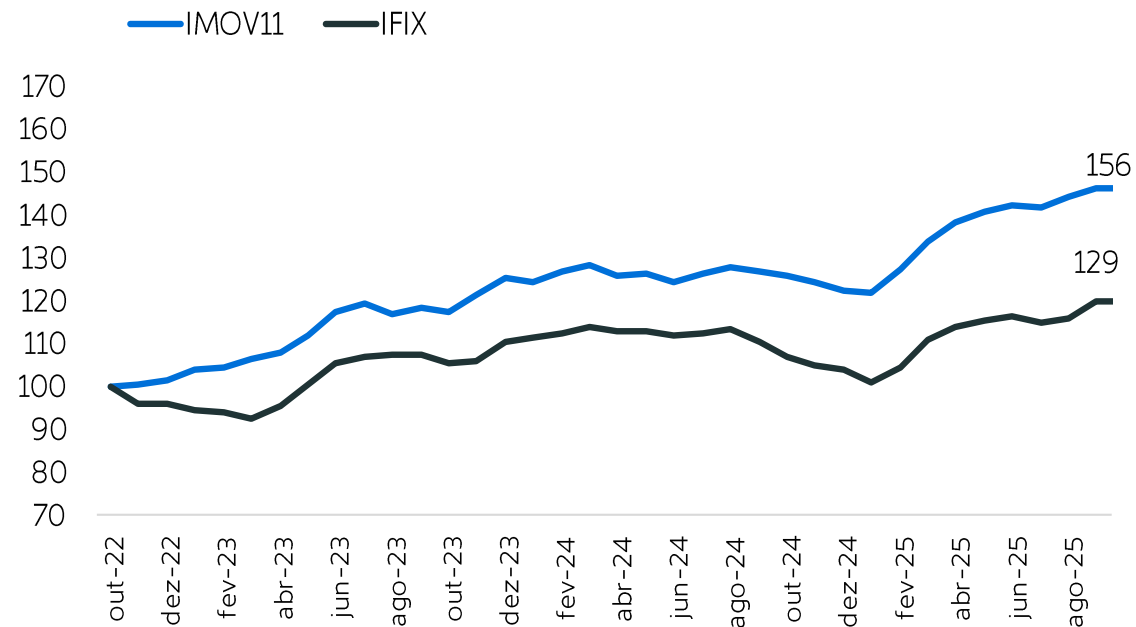


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

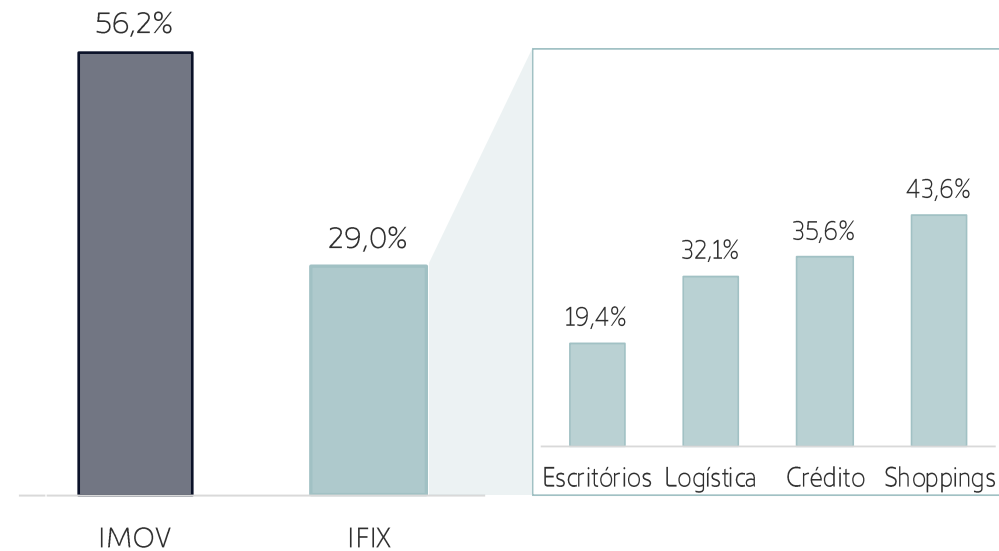
# PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos<sup>1</sup>, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 30/01/2026
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

## IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



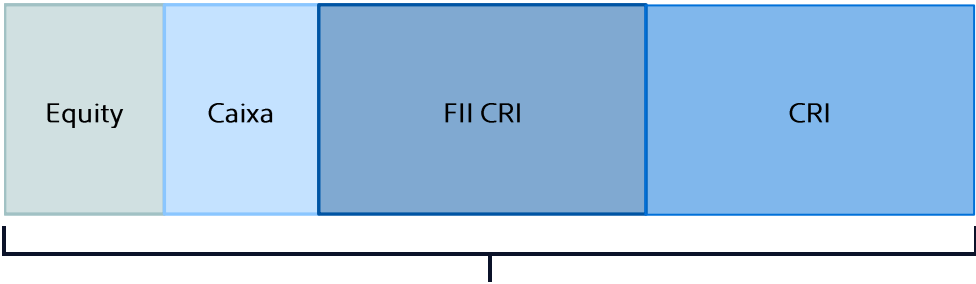
## IMOV11 vs. IFIX segmentos



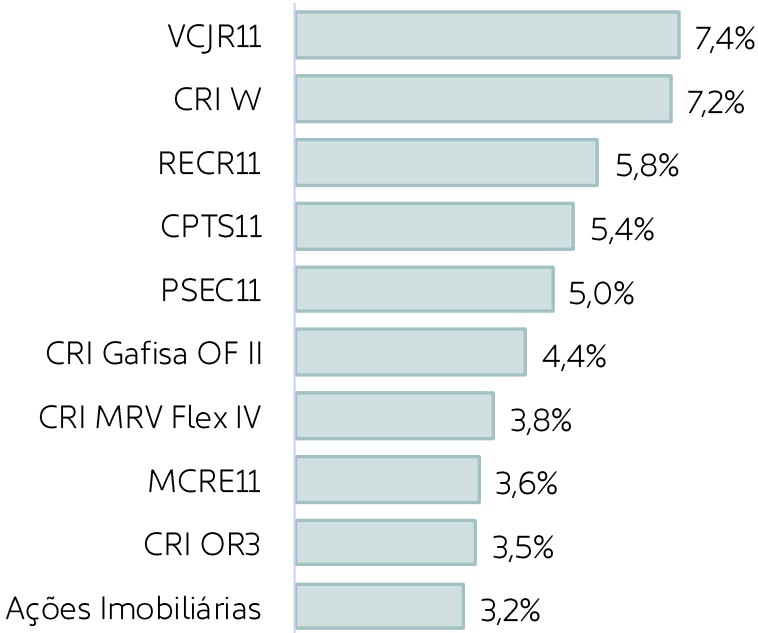
<sup>1</sup>Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

# COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

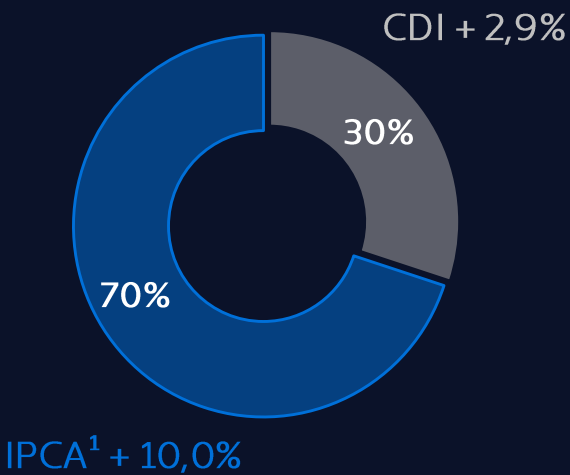
(28/11/2025)



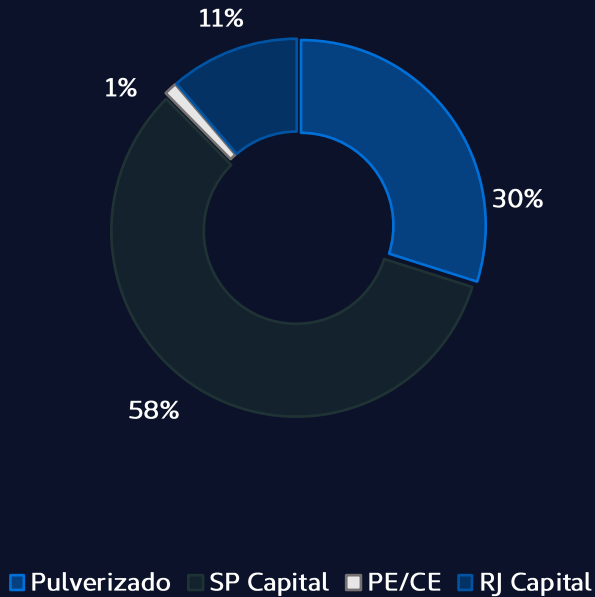
## Top 10 posições



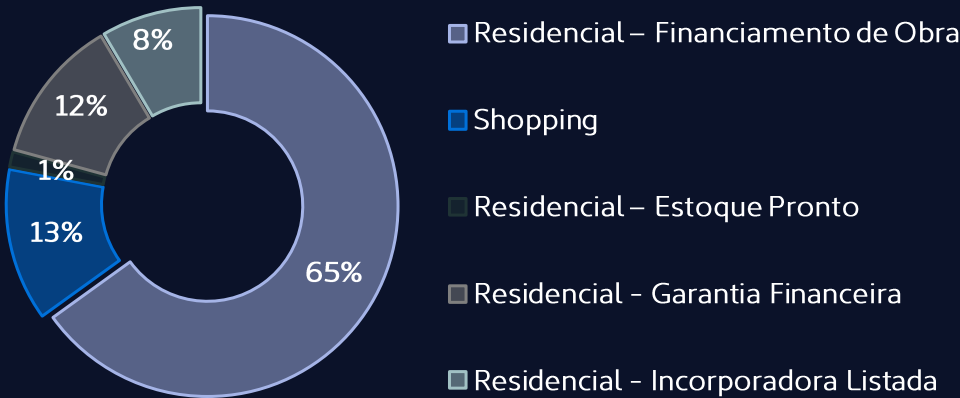
## Por indexador



## Por localização da garantia



## Por tipo



<sup>1</sup>Inclui exposição em CRIs CDI com swap para IPCA

# CARTEIRA DE CRIs

| CRI                | Setor                               | Localização | Descrição                                                                                    | Garantias                                                                                                                            | Comentários                                                                                                                                           | Vencimento | Duration | Índice <sup>1</sup> | Taxa   | LTV | % Ativo |
|--------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------|--------|-----|---------|
| CRI W              | Hotel                               | SP Capital  | Alavancagem de hotel pronto em área nobre de SP                                              | •AF do Hotel<br>•CF dos recebíveis de locação<br>•Fundo de reserva<br>•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<br>•Coobrigação MRV<br>•Fundo de reserva<br>•Subordinação                                        | Carteira de recebíveis de tabela direta da MRV. CRI conta com diversas garantias, 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<br>•Promessa de CF dos recebíveis<br>•Promessa de AF das unidades<br>•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<br>•Coobrigação MRV<br>•Fundo de reserva<br>•Subordinação                                        | Carteira de recebíveis de tabela direta da MRV. CRI conta com diversas garantias, 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                                | •AF Imóvel<br>•CF Recebíveis de locação<br>•Fundo de Reserva<br>•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<br>•Promessa de CF dos recebíveis<br>•Promessa de AF das unidades<br>•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<br>•CF dos recebíveis de aluguel<br>•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<br>•CF dos recebíveis de aluguel<br>•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

<sup>1</sup>R\$46 mm da exposição em CDI hedgeado para IPCA

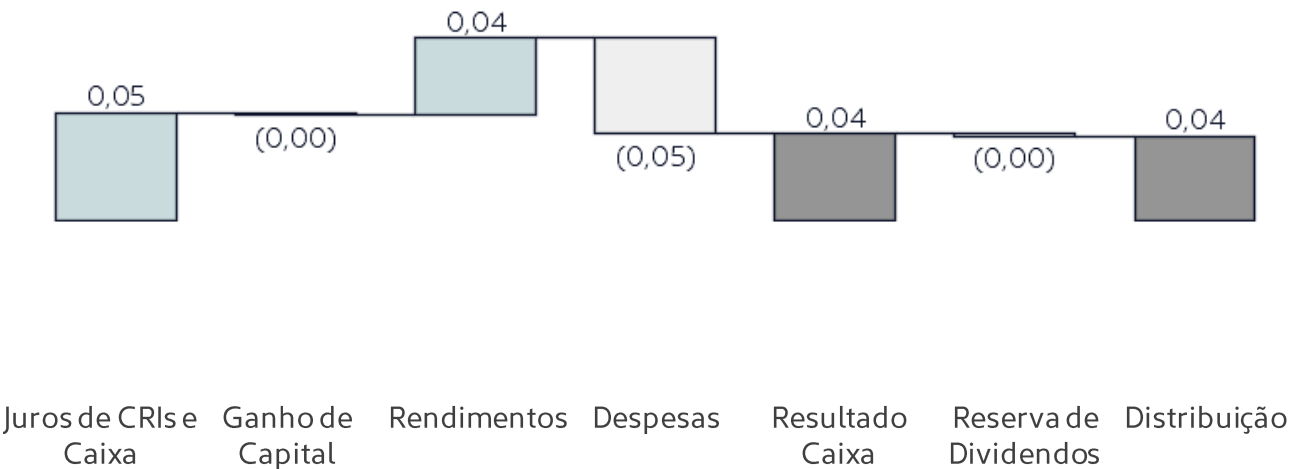
# DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,04/cota no mês
- Destacamos no relatório de dezembro que, devido ao alto retorno gerado em 2025, o fundo incorreria em taxas de performance no mês de Janeiro. Isso causou uma redução no rendimento desse mês vs. o recorrente observado nos últimos meses.

## Resultado mensal histórico

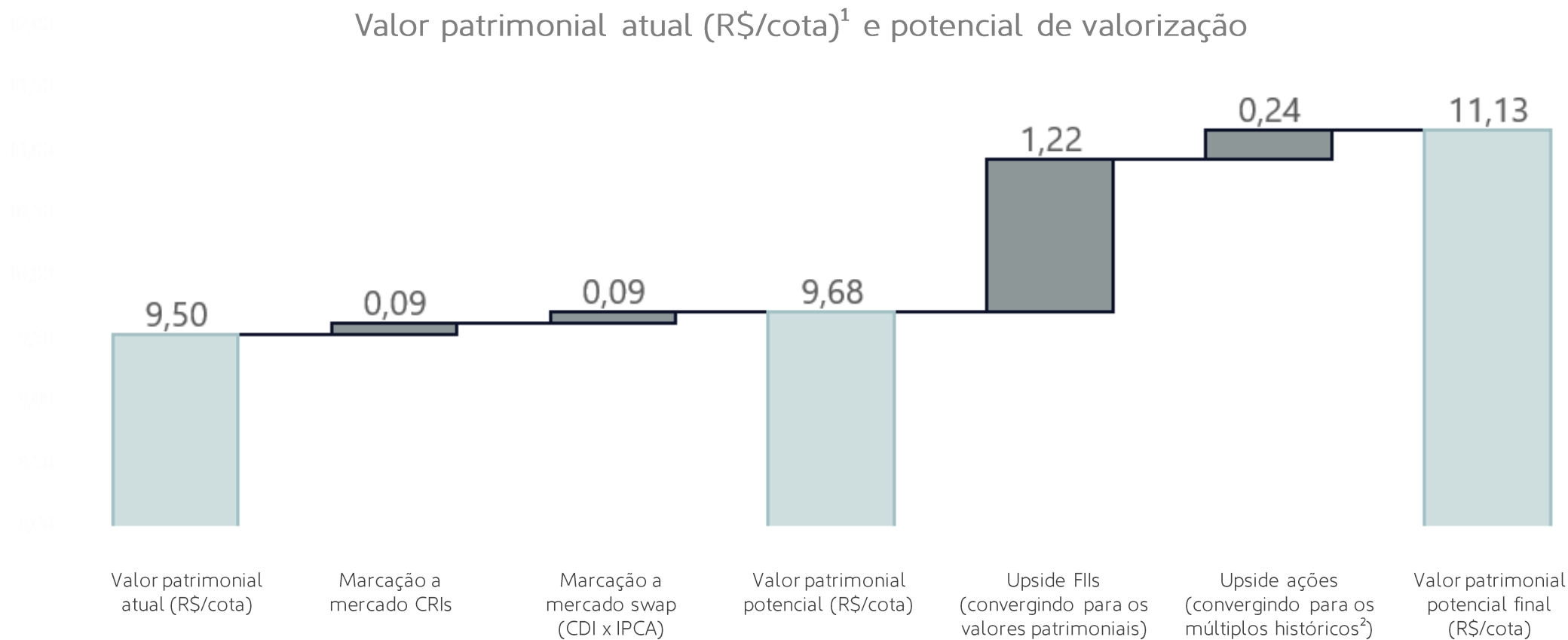
| Resultado (R\$'000)           | Últ. 12M | ago/25  | set/25  | out/25 | nov/25  | dez/25 | jan/26  |
|-------------------------------|----------|---------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Receita Total                 | 70.165   | 4.999   | 5.700   | 5.399  | 4.485   | 11.780 | 4.600   |
| Dividendos de FIIs Investidos | 32.432   | 2.368   | 2.239   | 2.615  | 2.473   | 2.552  | 1.957   |
| Juros de CRIs e do Caixa      | 27.457   | 2.397   | 2.373   | 2.493  | 2.121   | 2.358  | 2.715   |
| Ganho de Capital Realizado    | 10.276   | 234     | 1.088   | 291    | (109)   | 6.870  | (72)    |
| (-) Custo Total               | (11.717) | (1.011) | (1.038) | (817)  | (1.003) | (812)  | (2.412) |
| Resultado IMOV                | 58.448   | 3.988   | 4.661   | 4.582  | 3.482   | 10.967 | 2.188   |
| Distribuição IMOV             | 58.227   | 4.778   | 4.778   | 4.778  | 4.778   | 12.567 | 2.124   |
| Resultado/Cota                | 1,10     | 0,08    | 0,09    | 0,09   | 0,07    | 0,21   | 0,04    |
| Distribuição/Cota             | 1,19     | 0,09    | 0,09    | 0,09   | 0,09    | 0,24   | 0,04    |

## Composição do resultado caixa jan/26 (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



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

<sup>2</sup>P/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](mailto:contato@navi.com.br)

[ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)



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

ומה