

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Fevereiro 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\$ 506.546.315

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial²

R\$ 9,54

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

Forte início de ano para Flls e ações no mercado imobiliário

Em fevereiro, o IMOV11 apresentou um retorno total de 0,9% vs. 1,3% do IFIX. Os ativos ligados ao mercado imobiliário registraram mais um mês de desempenho positivo. O IMOB, índice de ações imobiliárias, avançou 8%, enquanto o IFIX teve alta de 1,3%, refletindo o forte apetite por risco do investidor neste início de ano.

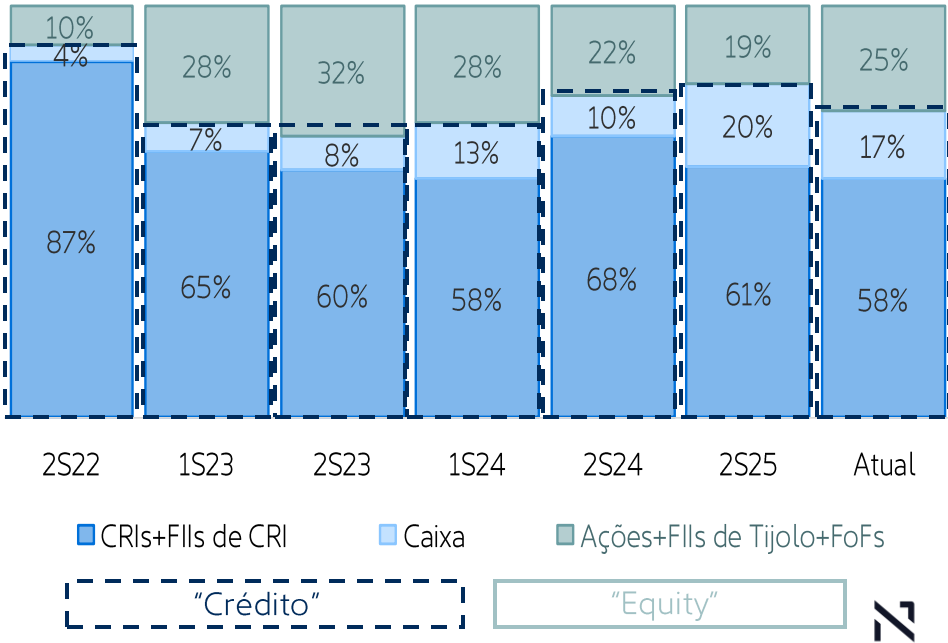
Mantivemos, ao longo do período, a postura mais cautelosa adotada ao término do ano passado, quando, após a valorização consistente observada em 2025, optamos por reduzir de forma relevante a exposição a ações do setor imobiliário. Seguimos avaliando o cenário como desafiador, o que reforça a importância de uma alocação mais equilibrada em termos de risco. No mês, as principais contribuições positivas vieram das posições em FoFs, Flls de CRI e Flls de lajes corporativas.

Do ponto de vista de alocação, mantemos a preferência por Flls de CRI, onde seguimos identificando uma relação mais equilibrada entre retorno esperado e nível de risco. Esses ativos continuam representando a principal parcela da carteira, negociando com descontos relevantes em relação ao valor patrimonial e oferecendo um carregue atrativo, sustentado pelo ambiente de juros mais elevados e inflação pressionada. No caso dos FoFs, mesmo após a boa performance recente, seguimos posicionados na classe, que ainda apresenta descontos entre 17% e 25% e elevado dividend yield, configurando uma assimetria interessante na relação risco-retorno.

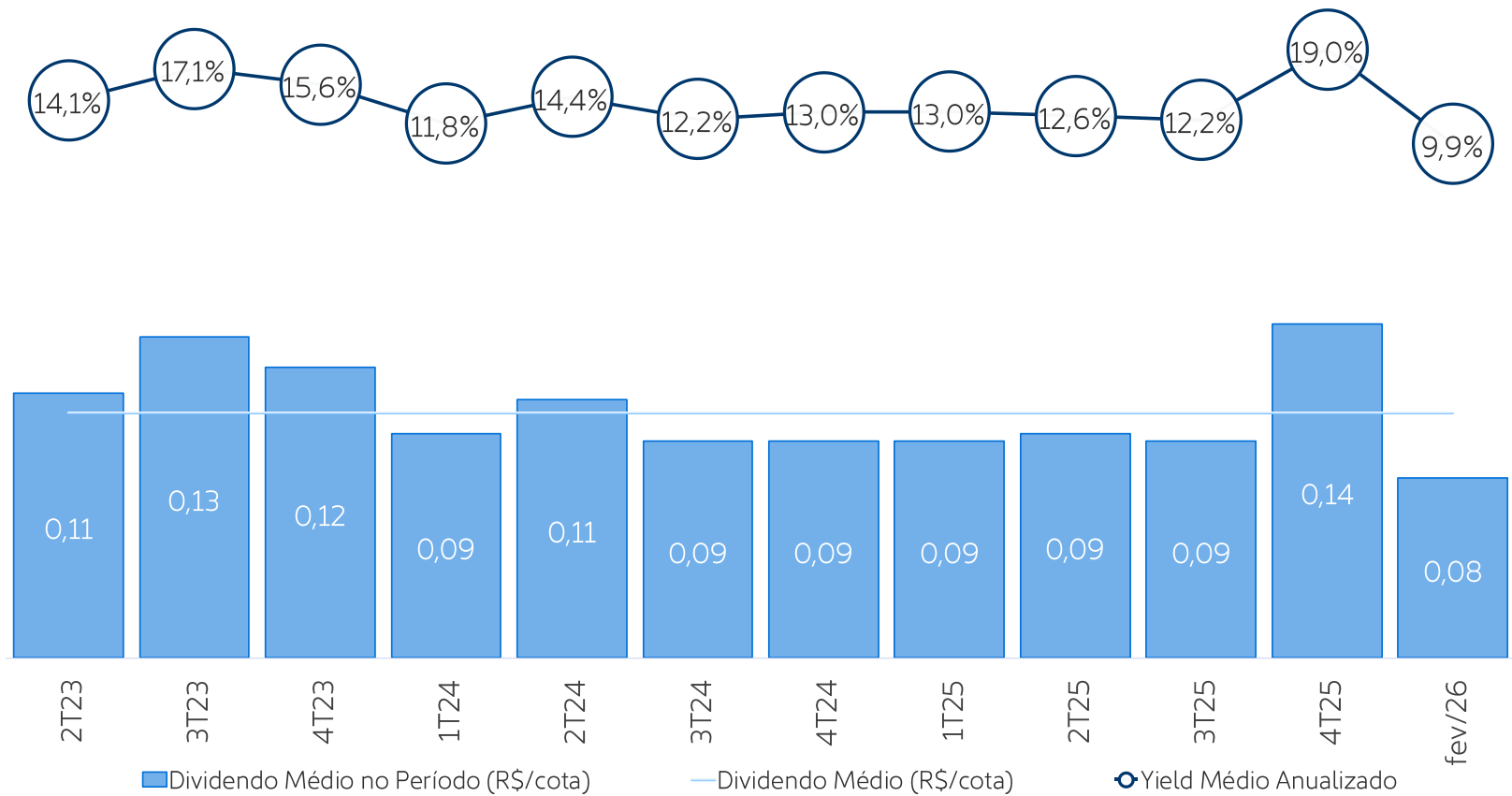
Retorno total | PL+dividendos

	fev/26	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	0,91%	2,62%	57,63%
IFIX (b)	1,32%	3,62%	30,69%
Alpha (a-b)	-0,42%	-1,00%	26,94%

Exposição por classe



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

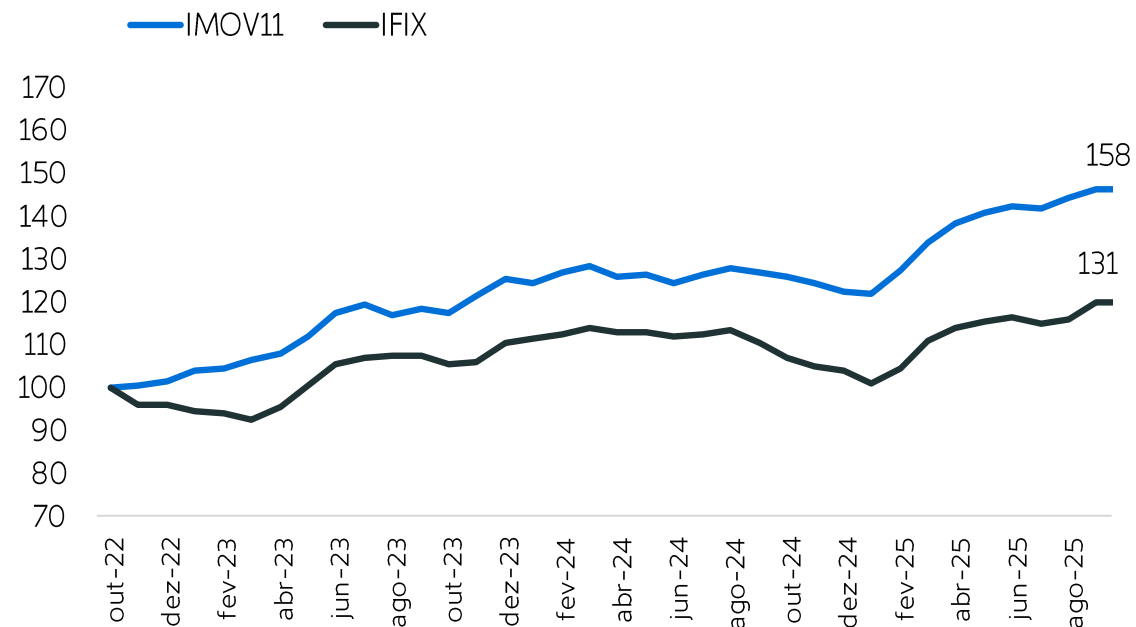


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

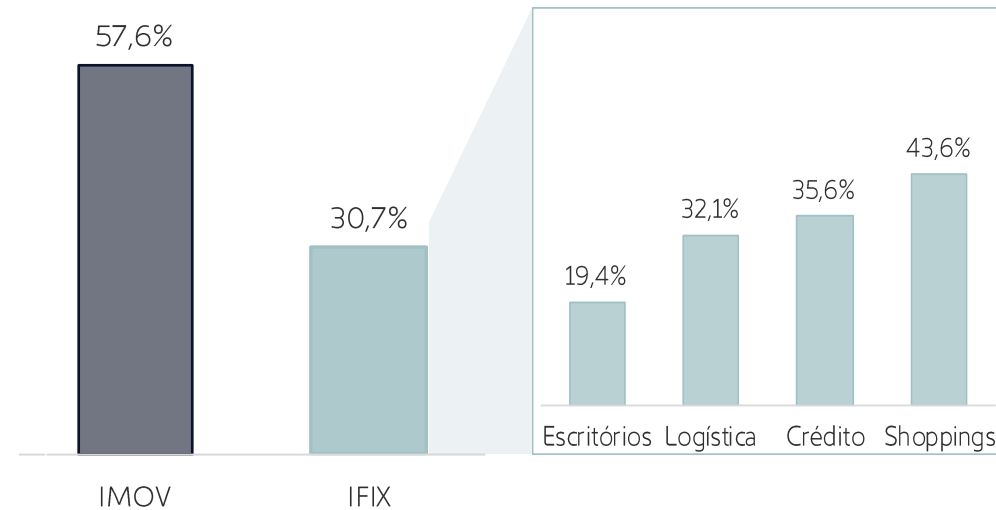
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 27/02/2026
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



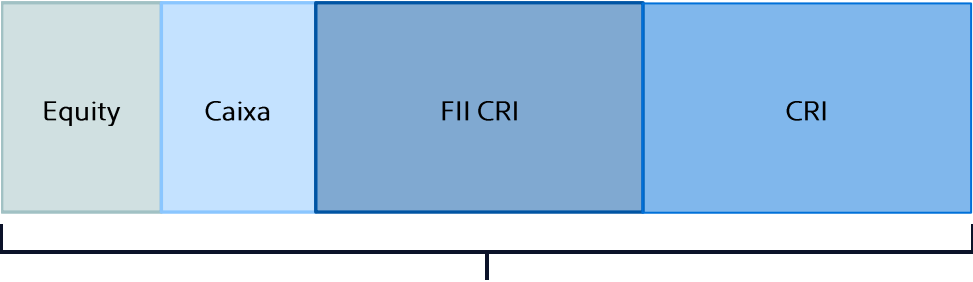
IMOV11 vs. IFIX segmentos



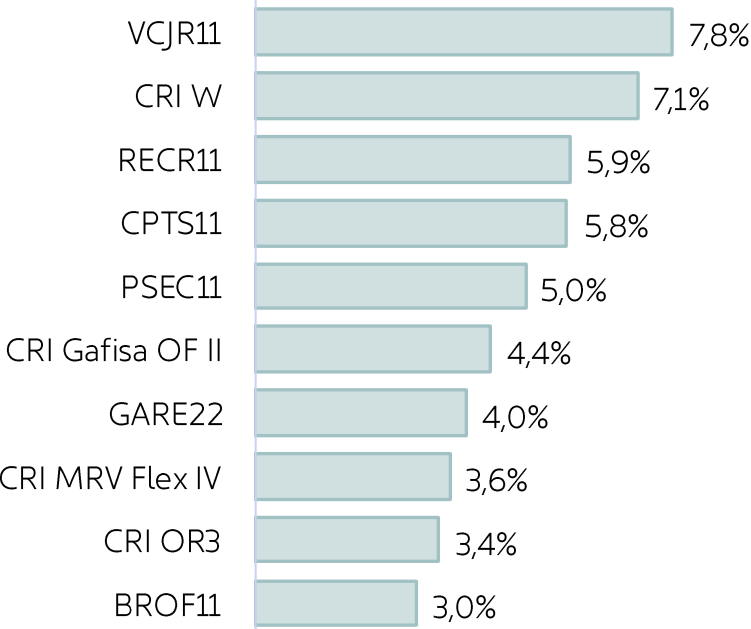
¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

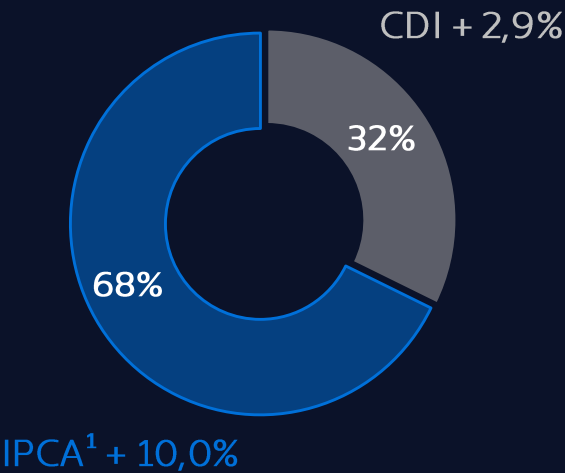
(28/11/2025)



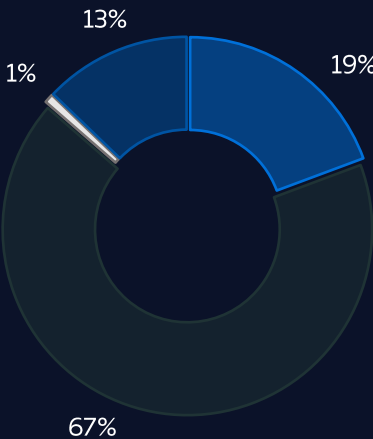
Top 10 posições



Por indexador

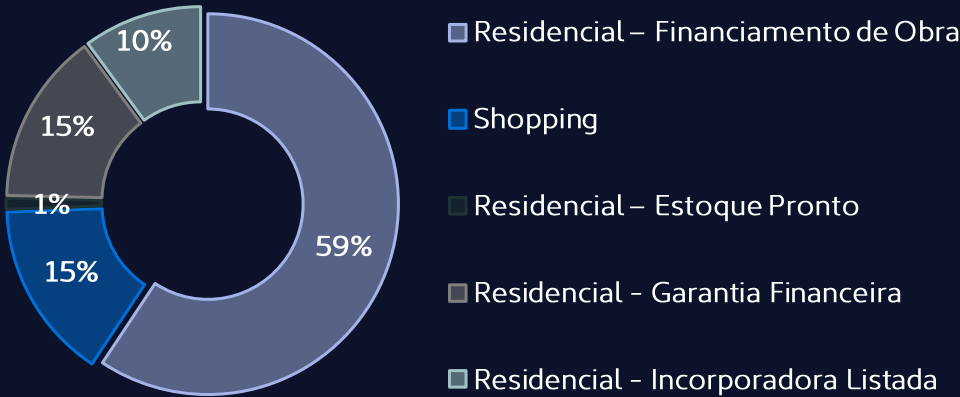


Por localização da garantia



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 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 •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 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 •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

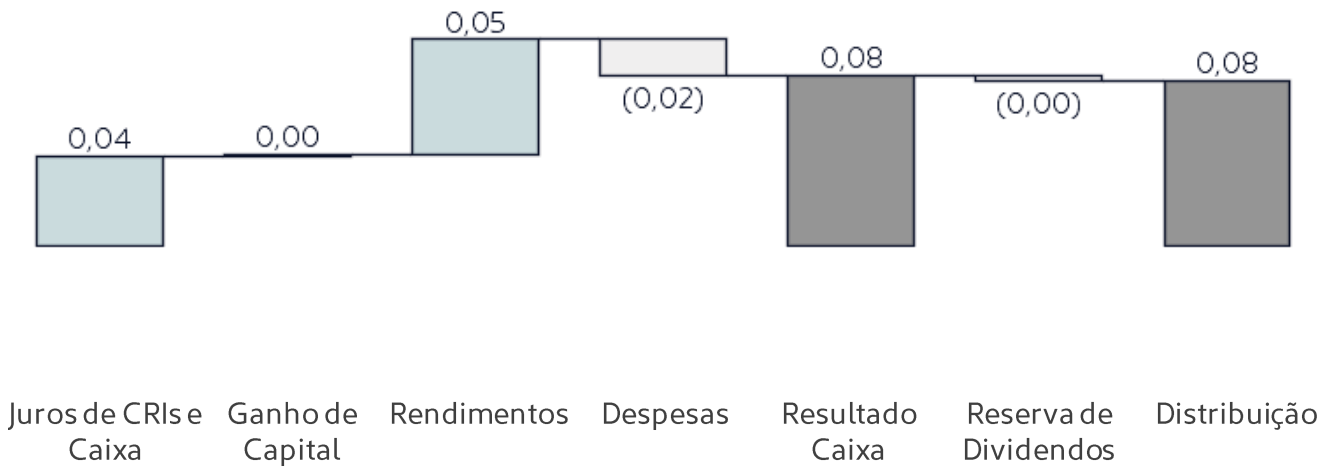
DIVIDENDOS & RESULTADOS

○ ○ fundo distribuiu R\$0,08/cota no mês

Resultado mensal histórico

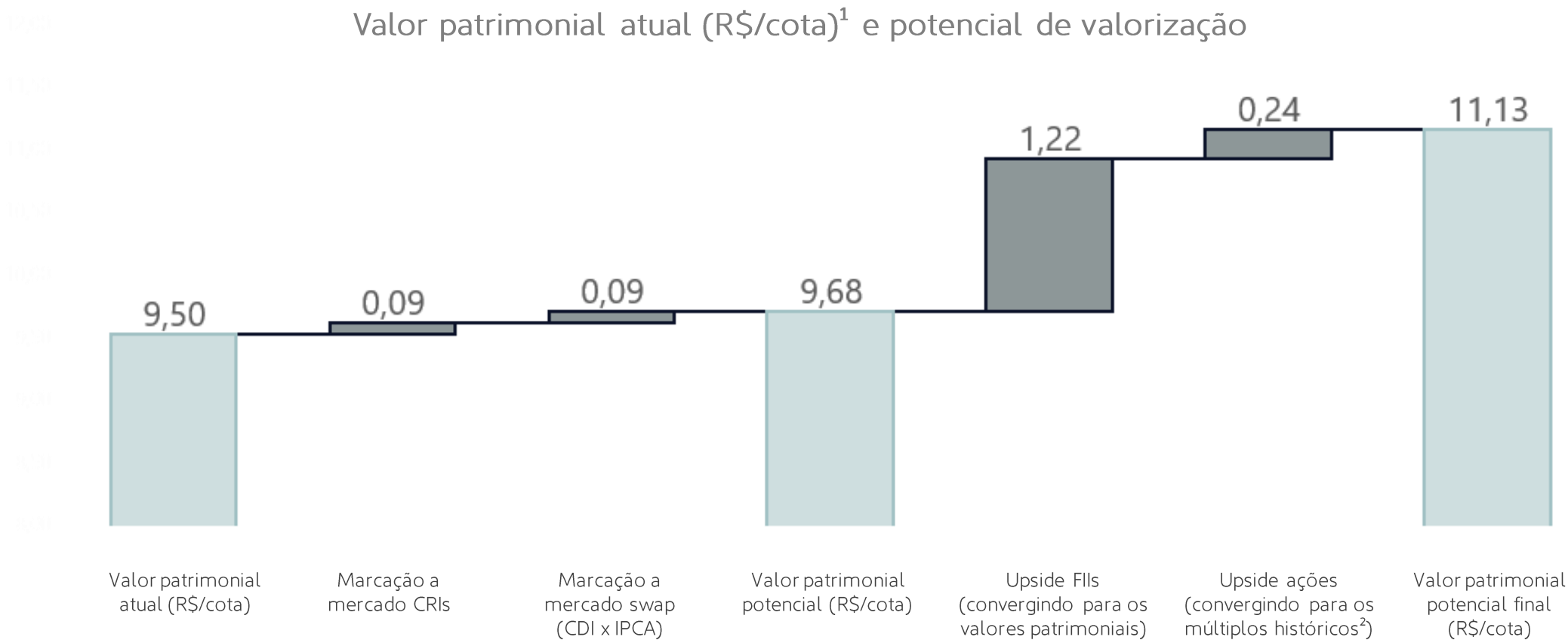
Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26
Receita Total	70.127	5.700	5.399	4.485	11.780	4.600	4.973
Dividendos de FIIs Investidos	32.289	2.239	2.615	2.473	2.552	1.957	2.779
Juros de CRIs e do Caixa	27.794	2.373	2.493	2.121	2.358	2.715	2.166
Ganho de Capital Realizado	10.045	1.088	291	(109)	6.870	(72)	28
(-) Custo Total	(11.711)	(1.038)	(817)	(1.003)	(812)	(2.412)	(860)
Resultado IMOV	58.417	4.661	4.582	3.482	10.967	2.188	4.113
Distribuição IMOV	53.448	4.778	4.778	4.778	12.567	2.124	3.982
Resultado/Cota	1,10	0,09	0,09	0,07	0,21	0,04	0,08
Distribuição/Cota	1,10	0,09	0,09	0,09	0,24	0,04	0,08

Composição do resultado caixa fev/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



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