

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Junho 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\$ 500.469.714

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial

R\$ 9,43

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

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Alpha de 3,6 p.p. sobre o IFIX e gestão ativa marcam o semestre do IMOV11

Junho foi um mês positivo para o IMOV11, com 0,99% de performance e um **retorno total de 15,4% no ano contra 11,8% do IFIX, alpha de 3,6 p.p.** Desde o início do fundo, em 2022, distribuimos, na média, **R\$0,10/cota ao mês**, com um retorno total de 41%, em comparação aos 16% do IFIX, sem nenhuma inadimplência na carteira de crédito.

O mês de junho manteve o ritmo positivo do mercado, reforçando a trajetória de recuperação recente. O IFIX registrou alta de 0,6%, evidenciando o bom desempenho dos fundos imobiliários no acumulado do ano. Já o índice de ações ligadas ao setor imobiliário apresentou valorização expressiva de 4,2%. Nosso portfólio foi favorecido pela boa performance dos FIIs de CRIs e das ações do setor, especialmente de shopping centers.

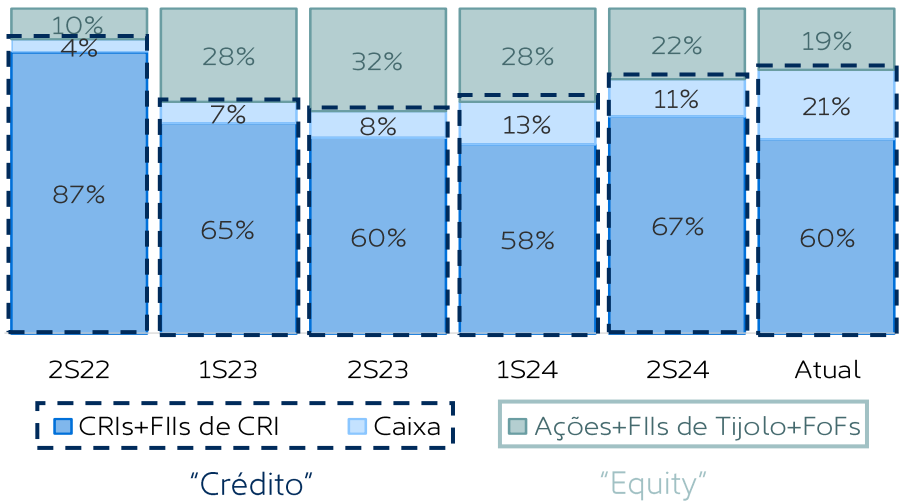
Após o forte desempenho das ações do setor (o índice IMOB acumula alta de 46% no primeiro semestre de 2025) e diante do aumento das incertezas no cenário macroeconômico, optamos por reduzir nossa exposição em equities. Entendemos que a assimetria de risco-retorno se deteriorou. Com isso, atingimos o menor patamar de exposição a ações dos últimos anos.

Nesse contexto, em um ambiente ainda pressionado por inflação elevada e taxas de juros altas, seguimos com maior concentração no segmento de crédito: CRIs com carregos atrativos e FIIs de crédito negociados com desconto. Mantemos uma gestão dinâmica do portfólio e podemos retomar níveis mais elevados de exposição a risco, caso o cenário volte a se mostrar mais favorável.

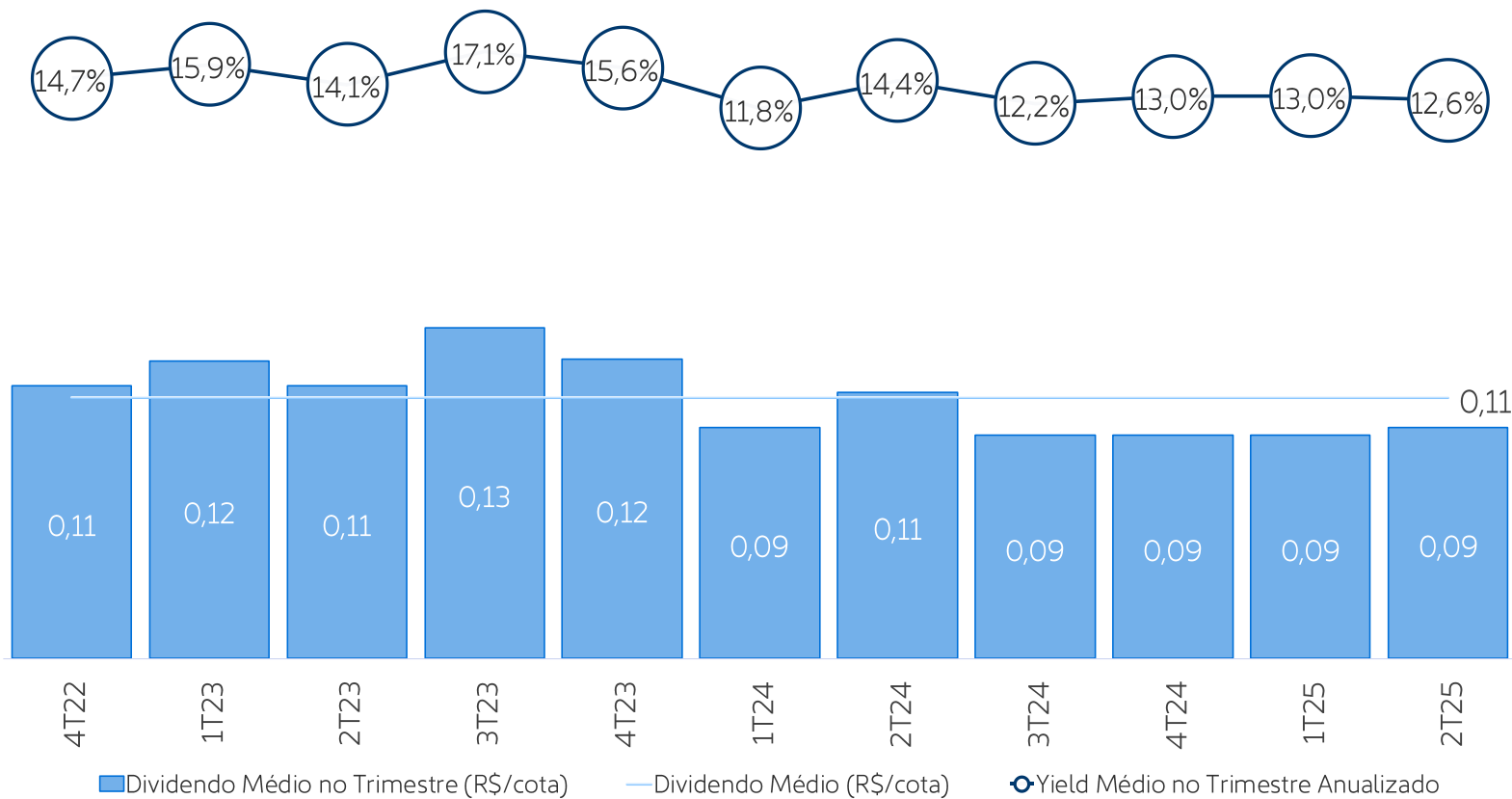
Retorno total | PL+dividendos

	jun/25	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	0,99%	15,39%	41,09%
IFIX (b)	0,63%	11,79%	16,38%
Alpha (a-b)	0,35%	3,59%	24,71%

Exposição por classe



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

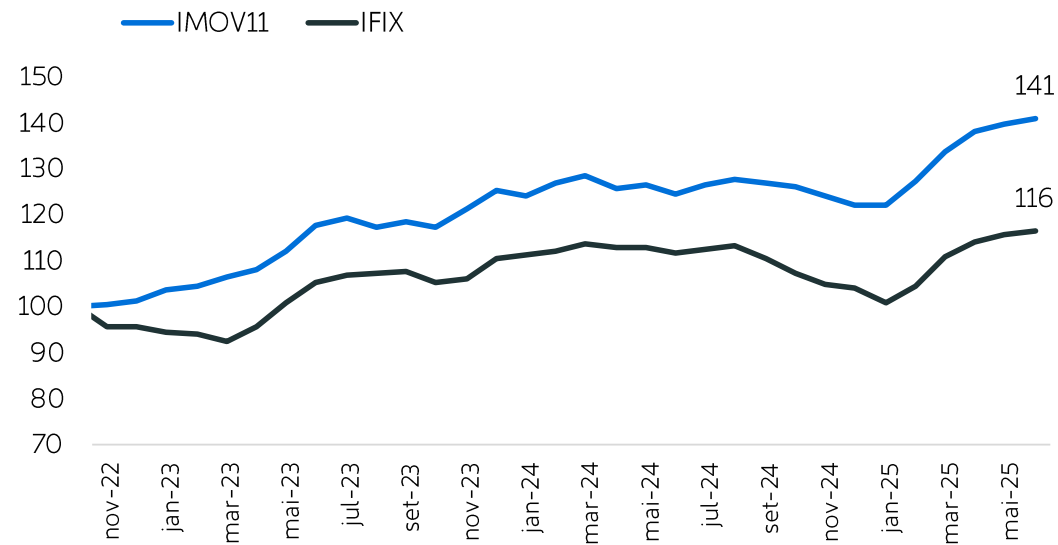


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

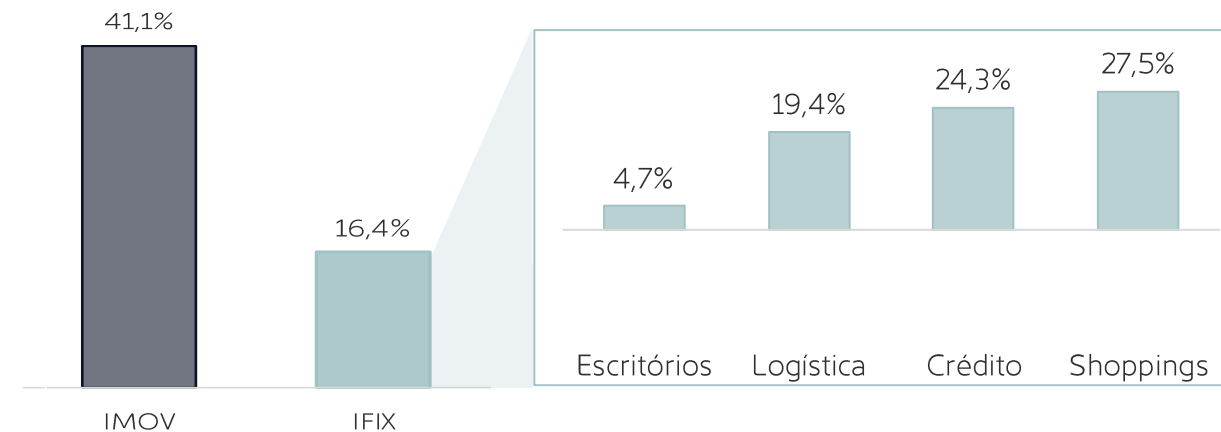
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 30/11/2022 (início do fundo) e 30/06/2025
- Performance passada acima de qualquer segmento do IFIX individualmente

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)



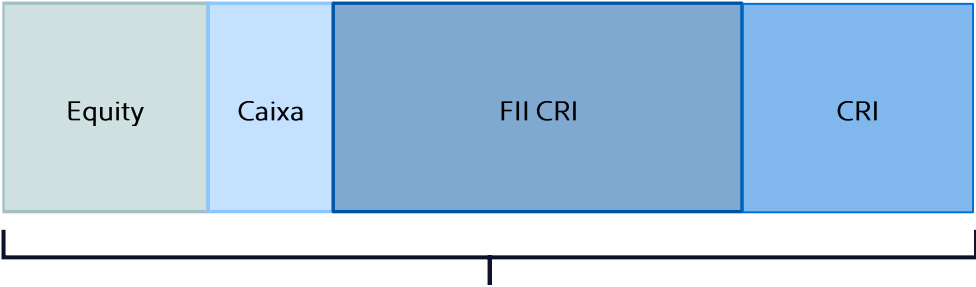
IMOV11 vs. IFIX segmentos



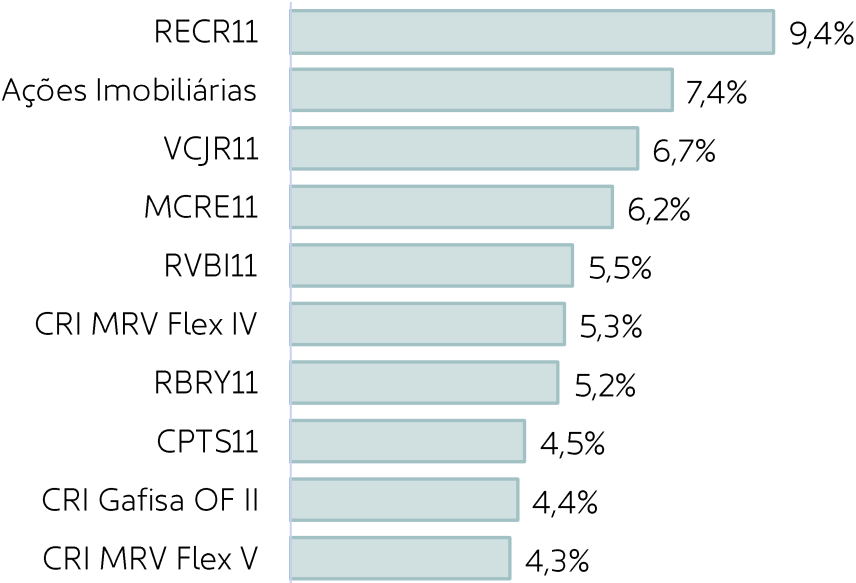
¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

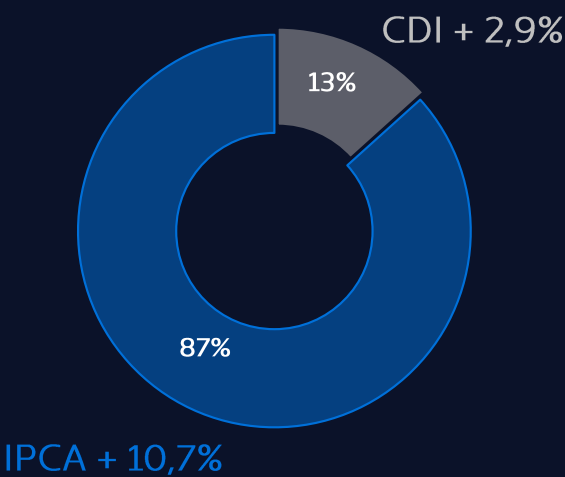
(30/04/2025)



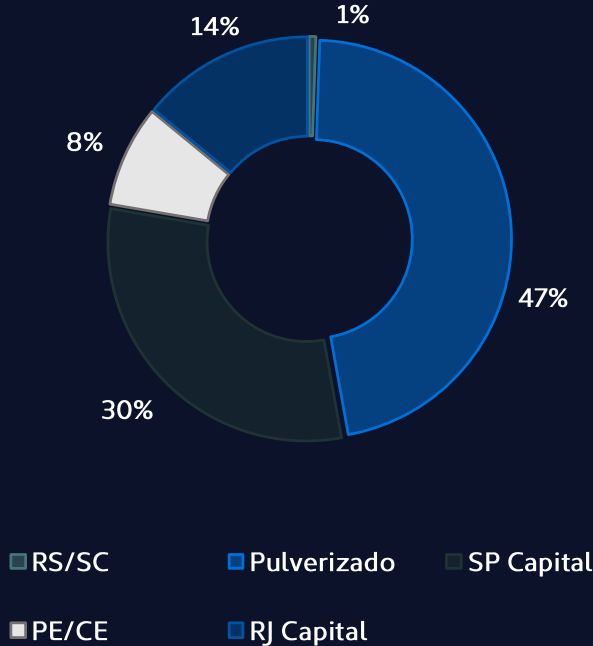
Top 10 posições



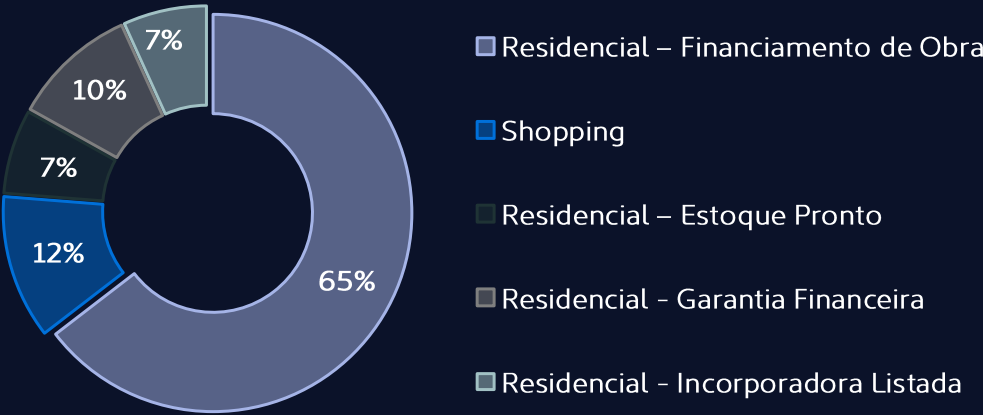
Por indexador



Por localização da garantia



Por tipo



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Comentários	Vencimento	Duration	Índice	Taxa	LTV	% Ativo
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%	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 protocolado na prefeitura com incremento de área em relação ao inicialmente previsto. Todos os terrenos do projeto já foram adquiridos.	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%	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%	2%
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 protocolado na prefeitura com incremento de área em relação ao inicialmente previsto. Todos os terrenos do projeto já foram adquiridos.	mai/27	2,0	IPCA	9,50%	53%	2%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavancagem 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	Alavancagem 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

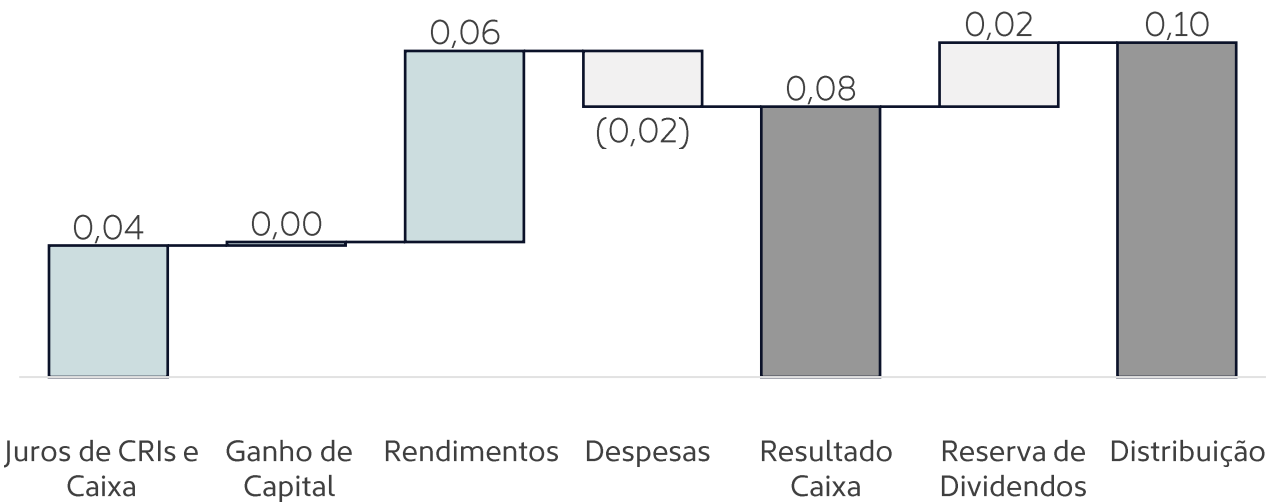
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,10/cota no mês e possui R\$0,10/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,08/cota de resultado caixa e consumimos R\$0,02/cota da reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
Receita Total	67.505	6.529	5.011	5.738	6.015	5.966	5.179
Dividendos de FIIs Investidos	31.839	2.818	2.922	2.929	3.163	3.454	3.034
Juros de CRIs e do Caixa	29.099	2.291	1.830	2.028	2.460	2.114	2.091
Ganho de Capital Realizado	6.567	1.421	259	782	392	398	55
(-) Custo Total	(8.316)	(592)	(867)	(213)	(640)	(746)	(884)
Resultado IMOV	59.190	5.937	4.144	5.525	5.375	5.220	4.295
Distribuição IMOV	53.093	4.778	4.778	4.778	4.778	4.778	5.309
Resultado/Cota	1,11	0,11	0,08	0,10	0,10	0,10	0,08
Distribuição/Cota	1,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10

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



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