

# RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return  
FII | NAVT11

Setembro 2024



NAVI

# OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Navi Imobiliário Total Return FII é gerar rendimentos aos cotistas, aplicando, primordialmente, em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), além de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e outros ativos imobiliários, conforme regulamento.

## Informações gerais

### CNPJ

35.652.252/0001-80

### Valor patrimonial

R\$ 52.848.880

### Quantidade de cotas

612.282

### Cota patrimonial

R\$ 86,31

### Início das atividades

Julho de 2020

### Público alvo

Investidores em Geral

### Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### Gestora

Navi Real Estate Selection

### Taxa de administração e gestão

1% a.a. do PL

### Taxa de performance

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

# COMENTÁRIO DA GESTÃO

## Alterações no portfólio trouxeram proteção no pior mês do IFIX dos últimos dois anos

No mês de setembro, distribuímos R\$0,90/cota. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -1,95% vs. -2,58% do IFIX, alpha de 0,63%.

Com relação à performance patrimonial, a maior parte da contribuição negativa veio de FIIs de CRIs e de Lajes Corporativas.

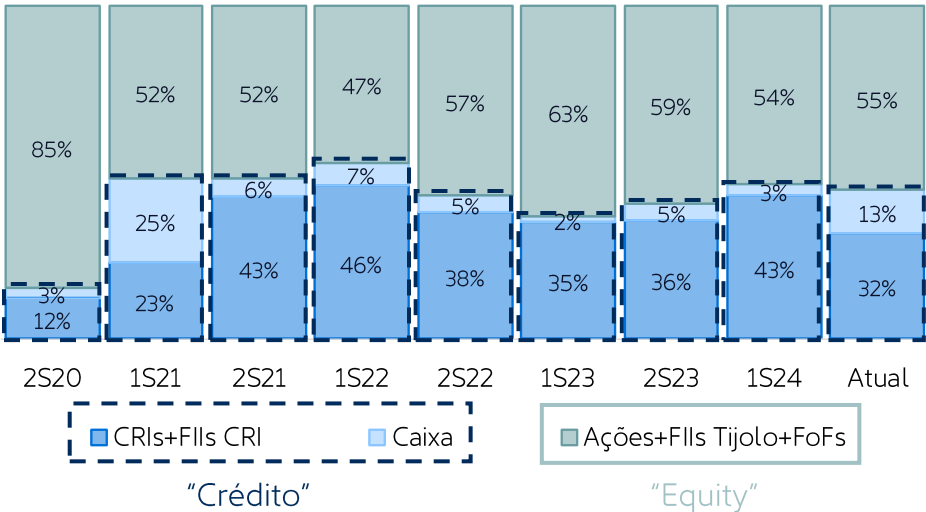
Nesse contexto, distribuímos R\$0,90/cota, sendo: R\$0,32/cota de resultado caixa e R\$0,58/cota de reserva de dividendos, que passa a ser de R\$0,71/cota.

Historicamente, em mercados mais estressados, surgem oportunidades raras nos preços dos ativos, como vemos hoje: FIIs de Tijolo nos highs de dividend yield (10,7%, similar aos anos de 2015/2016), FIIs de CRI perto do low de P/B (0,94x), ações de shoppings com cap rate implícito >15% e ações de incorporadoras a 0,65x P/B. Confiamos que o nosso processo de investimento, focado no médio/longo prazo, irá gerar valor.

## Retorno total | PL+dividendos

|                      | set/24 | YTD    | Desde IPO |
|----------------------|--------|--------|-----------|
| NAVT Patrimonial (a) | -1,95% | 0,07%  | 58,97%    |
| IFIX (b)             | -2,58% | -0,16% | 20,96%    |
| Alpha (a-b)          | 0,63%  | 0,23%  | 38,01%    |

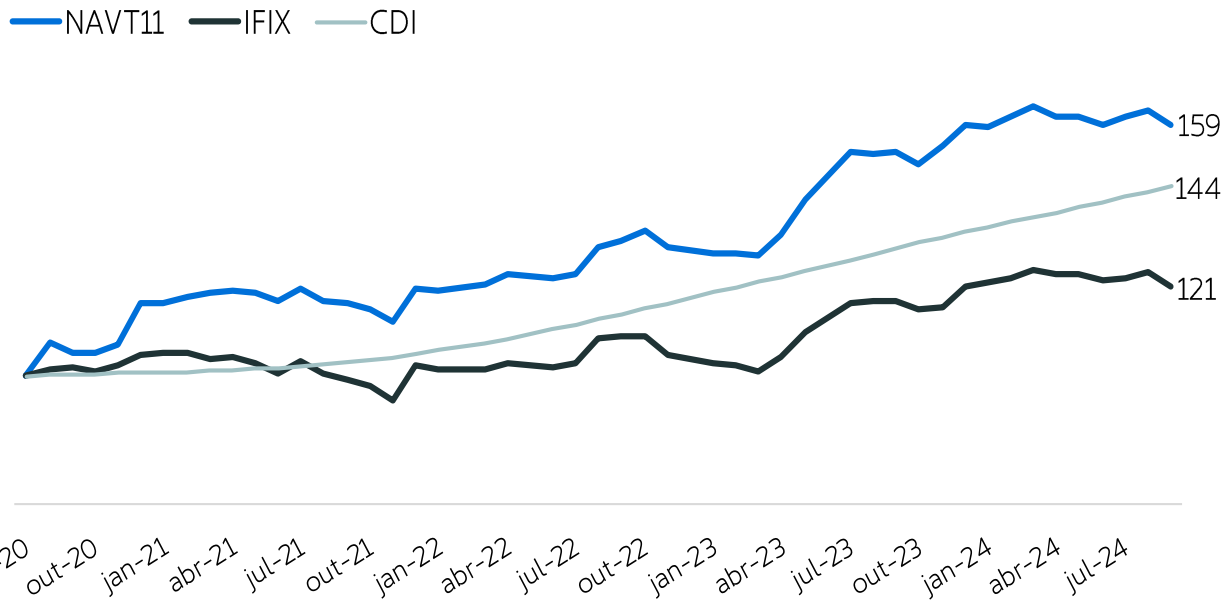
## Exposição por classe



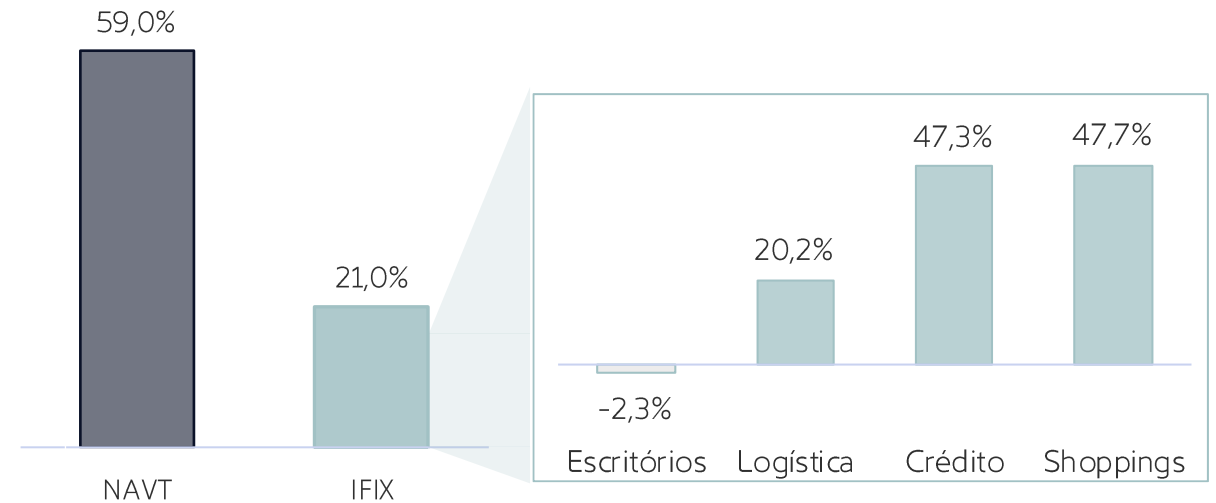
# PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos<sup>1</sup>, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/09/2024

## NAVT vs. Índices (Base 100)

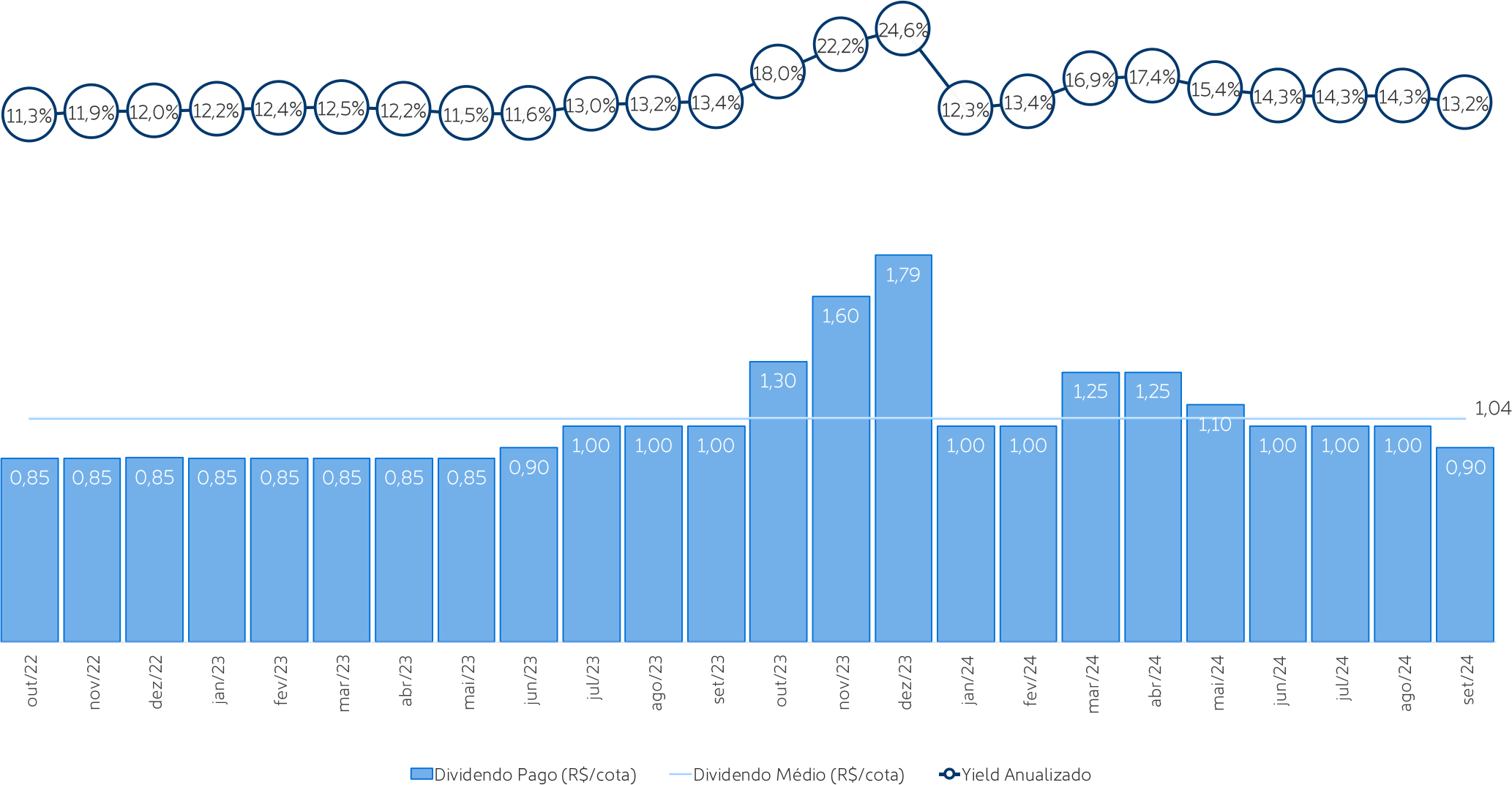


## NAVT vs. IFIX segmentos



<sup>1</sup>Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

# HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



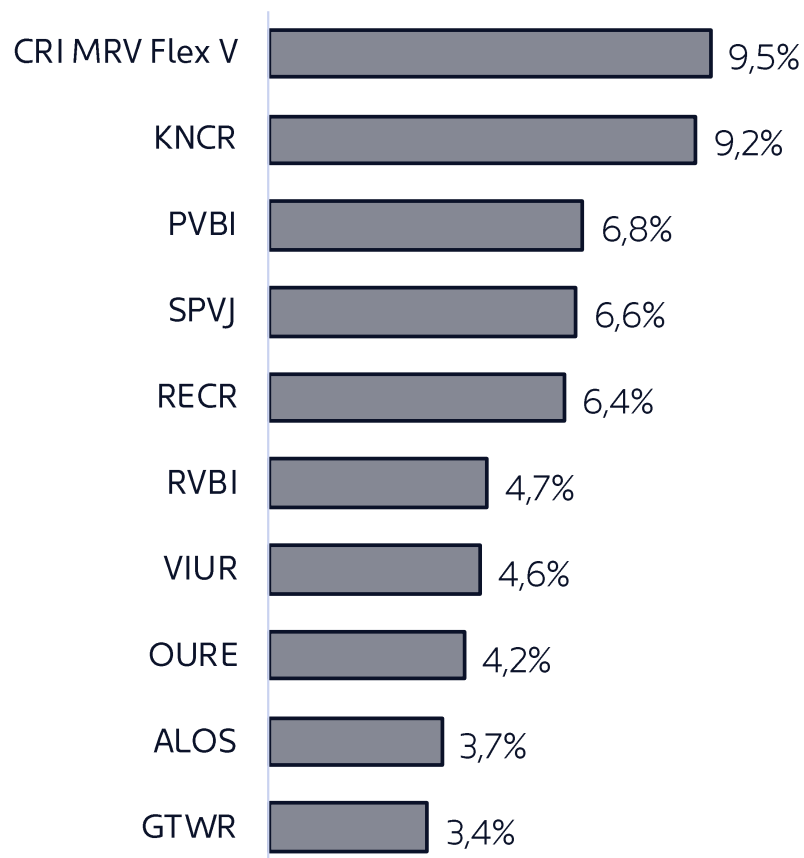
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

# COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

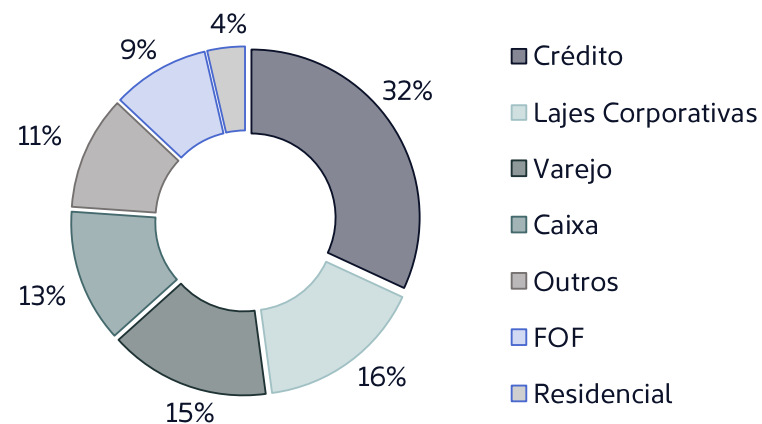
% do PL

## Top 10 posições (28/07/2024)

○ Div. Yield Anualizado: 10,3%

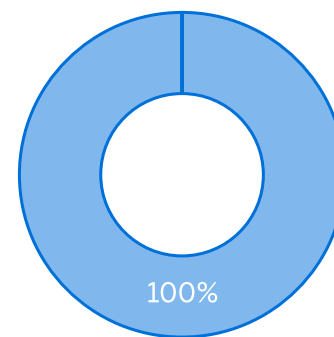


## Carteira de FIs



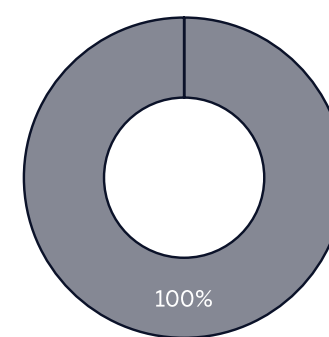
## Carteira de CRIs

### Por indexador



IPCA + 9,2%

### Por tipo



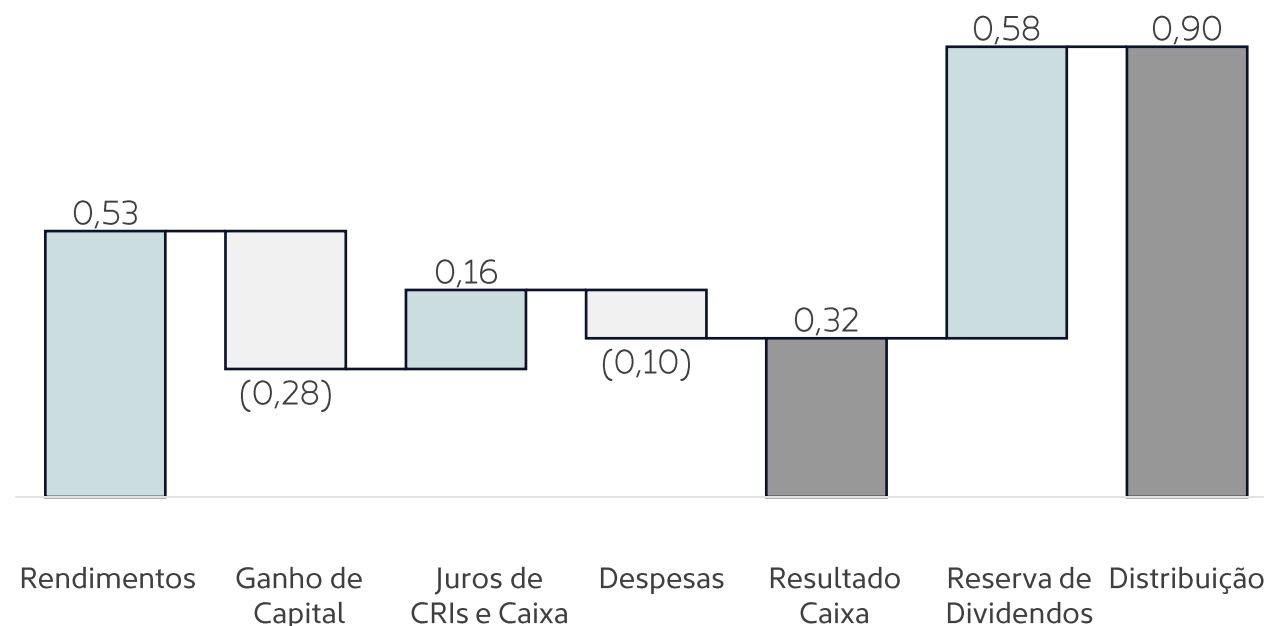
Residencial - Financiamento de Obra

# DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,90/cota no mês e possui R\$0,71/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,32/cota de resultado caixa e consumimos R\$0,58/cota de reserva de dividendos

| Resultado (R\$'000)            | Últ. 12M | abr/24 | mai/24 | jun/24 | jul/24 | ago/24 | set/24 |
|--------------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Receita Total                  | 8.771    | 732    | 634    | (173)  | 550    | 719    | 253    |
| Dividendos de FII's Investidos | 6.029    | 383    | 496    | 363    | 420    | 278    | 325    |
| Juros de CRIs e do Caixa       | 618      | 34     | 36     | 43     | 91     | 144    | 97     |
| Ganho de Capital Realizado     | 2.124    | 315    | 102    | (579)  | 39     | 297    | (169)  |
| (-) Custo Total                | (966)    | (97)   | (194)  | (80)   | (55)   | (64)   | (59)   |
| Resultado NAVT                 | 7.805    | 636    | 440    | (253)  | 495    | 655    | 194    |
| Distribuição NAVT              | 7.892    | 765    | 674    | 612    | 612    | 612    | 551    |
| Resultado/Cota                 | 12,23    | 1,04   | 0,72   | (0,41) | 0,81   | 1,07   | 0,32   |
| Distribuição/Cota              | 14,19    | 1,25   | 1,10   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 0,90   |

## Composição do resultado caixa (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](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