

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Novembro 2024

The NAVI logo is located in the bottom right corner. It consists of the word "NAVI" in a bold, white, sans-serif font. The letters are slightly stylized, with the 'N' and 'A' having a modern, geometric feel.

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\$ 49.338.803

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 80,58

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]

ÍNDICE

- 1 — Comentário Mensal
- 2 — Especial FII's | Cenário e Perspectivas
- 3 — Resultado

COMENTÁRIO MENSAL

Seguimos aumentando nossa exposição a crédito, em meio à volatilidade

No mês de novembro, distribuímos R\$0,75/cota. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -2,25% vs. -2,11% do IFIX. No mês, tivemos resultado não-recorrente devido à liquidação parcial do investimento em SPVJ11, que elevou nosso resultado caixa para R\$1,27/cota no mês.

Em novembro, o IFIX apresentou desempenho negativo novamente, com retorno de -2,1%, acumulando -7,6% desde setembro/2024, configurando o 3º pior *drawdown* trimestral da história do IFIX (2º pior até 20/dez), atrás apenas da pandemia e da greve dos caminhoneiros. O IMOB (índice de ações das empresas imobiliárias listadas na B3), ao contrário do mês de outubro, apresentou queda de -11% em novembro, em função da aversão a risco motivada pelo cenário fiscal, apesar de fortes resultados operacionais dos shoppings e incorporadoras. Nesse contexto, nosso book de ações imobiliárias, levando a carteira do NAVT11 a uma performance pior vs. O IFIX.

Ao longo do mês, seguimos aumentando nossa exposição a crédito através de FIs de CRI descontados, levando a nossa exposição em CRI+FIs de CRI para 55% no fim de novembro, ante 45% em outubro. As maiores contribuições negativas vieram das posições em ações (-0,6% no mês), que apesar dos sólidos resultados trimestrais, apresentaram queda em suas cotações após o movimento de aversão a risco pós divulgação do pacote de corte gastos pelo governo.

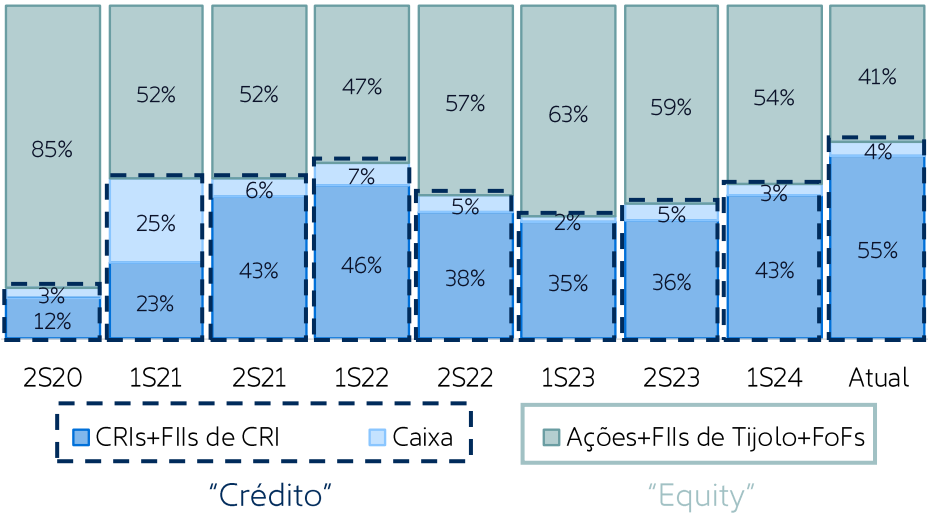
Nesse contexto, distribuímos R\$0,75/cota, sendo: R\$1,27/cota de resultado caixa e R\$0,52/cota adicionados à reserva de dividendos, que passa a ser de R\$0,90/cota.

Nos últimos meses, temos observado um movimento técnico de *sell-off* generalizado nos fundos imobiliários. Portanto, resolvemos publicar parte de nossas análises proprietárias no “Especial FIs”, para compartilhar com os cotistas nossa perspectiva aprofundada sobre o mercado.

Retorno total | PL+dividendos

	nov/24	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	-2,25%	-4,61%	51,54%
IFIX (b)	-2,11%	-5,26%	14,79%
Alpha (a-b)	-0,15%	0,65%	36,75%

Exposição por classe



ESPECIAL FIIs

Cenário e Perspectivas

ESPECIAL FIIs

- O que está acontecendo com os FIIs?
- 1 Contexto
- 2 Momento atual
- 3 Perspectivas

DISCLAIMER

Este Material apresenta informações e análises proprietárias resumidas resumidas, sujeitas a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de investimento, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de nenhum tipo de produto financeiro. Neste sentido, este material é fornecido apenas para fins de informação/discussão.

Este material não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este material. Este material não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

A Gestora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste material, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste material ou dele omitidas.

Este material foi preparado pela Gestora e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações proprietárias e de mercado. Certas informações constantes deste material, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas pela Gestora e outras fontes do setor.

ESTE MATERIAL NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO A QUALQUER FUNDO. OS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS. OS CENÁRIOS AQUI EXPOSTOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.



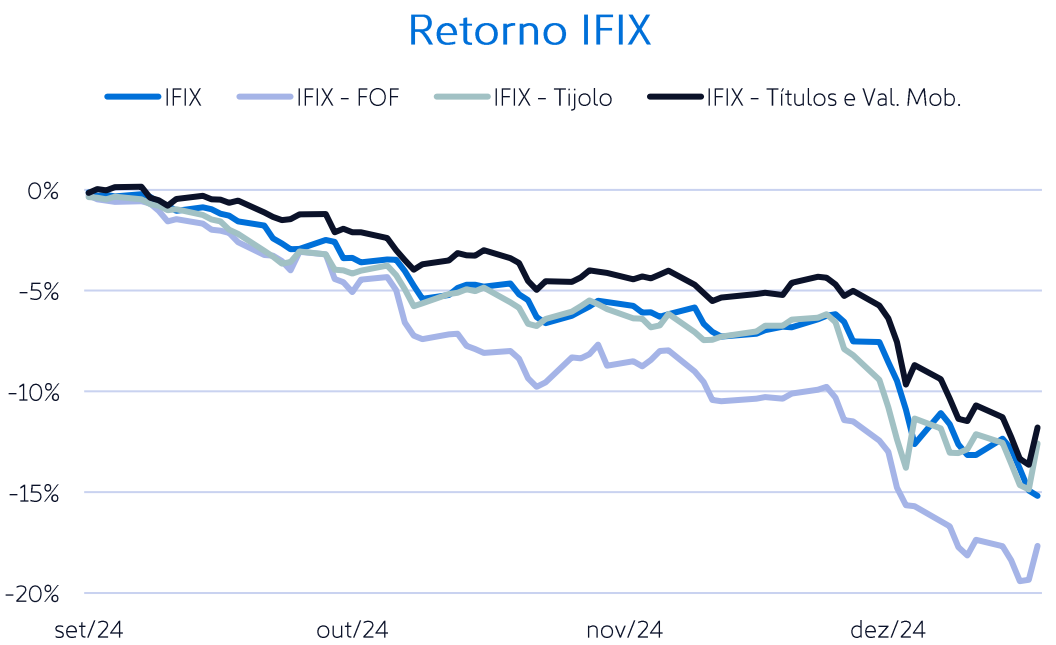
A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

O QUE ESTÁ ACONTECENDO COM OS FIIs?

Desde o mês de setembro até 20/dez, o IFIX está enfrentando a segunda maior sequência negativa de retornos da sua história – atrás apenas do COVID. O retorno acumulado do índice nos últimos quatro meses foi de -13,2%, contra -22,0% na pandemia e -9,9% na greve dos caminhoneiros.

IFIX		
Período	Descrição	Retorno
1 jan-mar/20	Pandemia COVID	-22,0%
2 set-dez/24	Hoje	-13,2%
3 abr-jun/18	Greve dos Caminhoneiros	-9,9%
4 ago-nov/21	Tributação de FIIs/ Furo do teto de gastos	-8,7%
5 nov/22-mar/23	Período pós eleição	-7,7%
6 Jan/16	Dilma 2	-6,1%

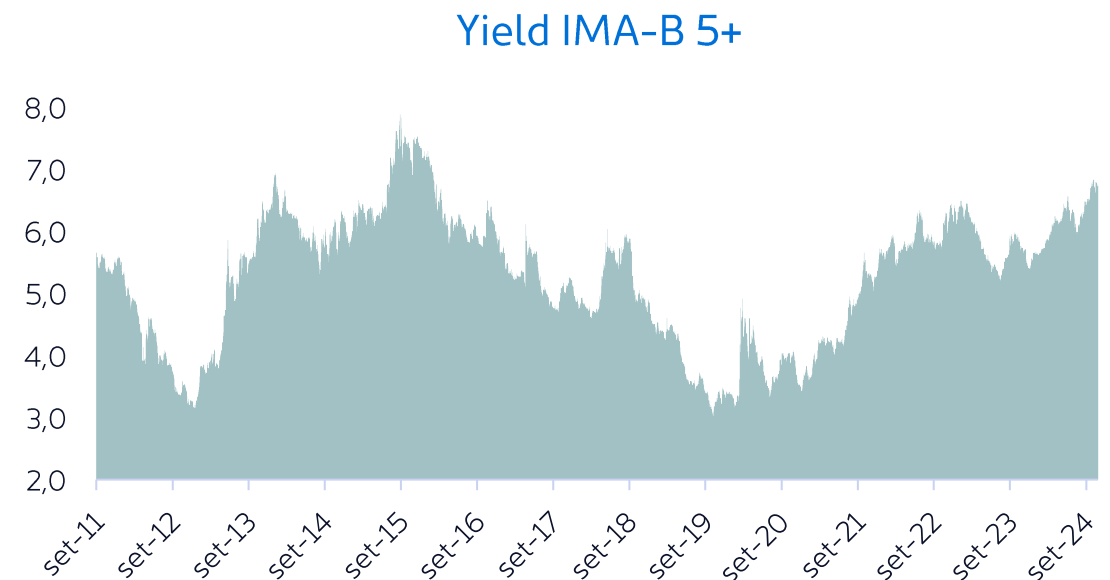
Em meio a uma queda generalizada, os FIIs de CRI ainda caem menos que os demais segmentos, respeitando sua característica defensiva historicamente. Isto porque, em períodos de crise no Brasil, deterioram-se os juros, o dólar e a inflação, provocando um aumento nos dividendos dessa subclasse (*ceteris paribus*). Até o momento atual, os impactos inflacionários e de juros ainda não se refletiram de maneira significativa nos rendimentos, o que pode ajudar sua performance relativa e absoluta futuramente.



1) CONTEXTO

A queda dos FIs ocorre em meio a um aumento do risco Brasil e da percepção de risco pelos investidores, com a desancoragem das expectativas de inflação e aumentos das taxas de juros futuras. Este movimento foi acentuado após o anúncio do pacote fiscal, visto como insuficiente para o equilíbrio das contas públicas pelo mercado.

- O juro futuro de 10 anos subiu de 12,3% em setembro para 14,6% atualmente, enquanto o juro real da dívida pública brasileira de longo prazo (yield IMA-B 5+) atingiu 7,4%, um aumento de 0,9 p.p. no mesmo período.
- Além do aumento de juros, que naturalmente atinge os FIs, vistos como *proxies* de renda fixa pela natureza de geração de caixa e pagamentos de dividendos recorrentes, o anúncio de tributação de 10% sobre a renda total que exceder R\$600 mil também criou uma **sombra de tributação** sobre todos os ativos isentos, inclusos aí os FIs.



2) MOMENTO ATUAL

2.1 Drawdown acentuado com vendas volumosas

Na nossa visão, essa tempestade perfeita criou um cenário de busca por liquidez e de vendas desenfreadas de FIs com pouca distinção de subclasse e sem atenção aos fundamentos, gerando um efeito de “*panic selling*” que só foi visto durante o auge da pandemia.

- Houve seis *drawdowns* relevantes da indústria de FIs desde 2018. Em quatro deles, a queda dos fundos ocorreu em um cenário de redução de liquidez.
- *Drawdowns* acompanhados de **aumento de liquidez**, como estamos observando agora, só foram vistos em momentos de pânico, como o pandêmico.

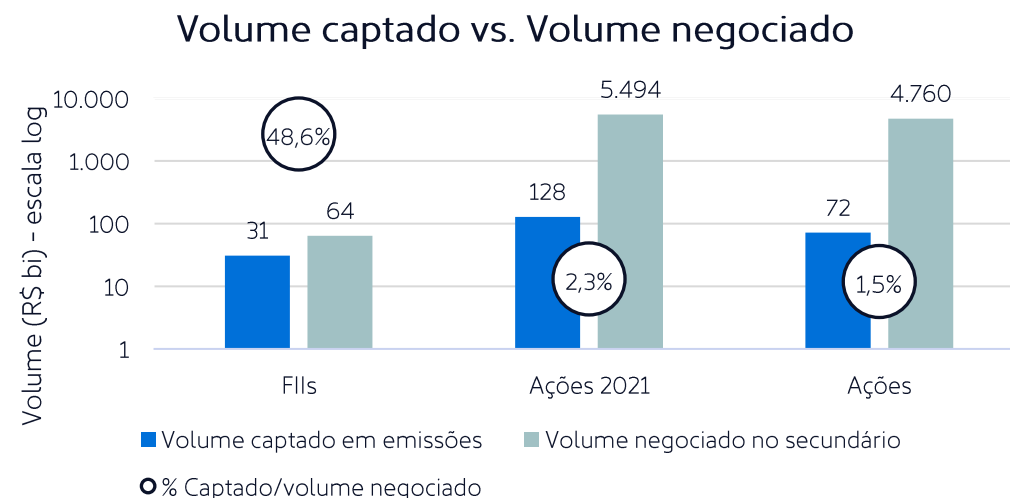
Período	Descrição	Drawdown	ADTV drawdown vs. Período anterior
abr-jun/18	Greve dos caminhoneiros	-9,9%	-4%
jan-mar/20	Pandemia COVID	-22,0%	75%
mai-jun/21	Aumento da taxa de juros	-3,7%	-4%
ago-nov/21	Aumento da taxa de juros	-8,70%	-25%
nov/22-mar/23	Eleição	-7,70%	-18%
set-dez/24	Momento Atual	-13,17%	26%

2.2 Acreditamos que o *drawdown* não esteja pautado em fundamentos

Estruturalmente, a negociação do mercado secundário de FIs é composta **2/3 por pessoas físicas**. Com a migração desse público para títulos bancários de menor risco (como LCIs e LCAs), investidores institucionais abaixo da linha d'água e com menor volume de novas captações, **não há mercado comprador** para fazer frente à pressão vendedora.

Mercado primário de FIs é 30 vezes maior que o de ações, no relativo

- No mundo de ações, desde 2020, o mercado primário (IPO e follow-on) representou, em média, apenas 1,5% do volume negociado no mercado secundário. Mesmo em 2021, com recorde de ofertas, **atingiu somente 2,3%**. Ou seja, o mercado primário é apenas uma fração do total.
- Já no mundo de FIs, a dinâmica é diferente. A indústria, menos madura, cresceu baseada no mercado primário, onde o **volume captado supera significativamente o negociado em bolsa**.



- Desde 2019, o mercado primário de FIs representou quase 50% do volume negociado no secundário, sendo cerca de **30 vezes maior que o de ações**. Assim, movimentos no mercado secundário têm impacto muito mais amplificado.

3) PERSPECTIVAS

3.1 Quanto tempo é preciso para acabar o movimento?

Se utilizarmos o percentual de resgate médio dos fundos de ações e macro como uma analogia para as vendas de FIIs, teremos uma **pressão vendedora** de, aproximadamente, 19%.

Nesse sentido, fizemos um exercício simulando, sob diferentes cenários, o tempo necessário para o mercado de FIIs absorver o volume adicional de vendas no secundário.

- Se assumirmos um **sell-off de 20% a 30%** (analogamente ao resgate dos fundos abertos) do volume captado nos últimos dois anos, representando 30% a 40% do volume diário negociado, chegaremos a um prazo médio de **140 dias úteis** (superior a meio ano) para suprir o volume vendedor.
- Considerando que o *drawdown* já ocorre há quatro meses, ainda haveria espaço para, pelo menos, mais **dois meses** de pressão vendedora nesta simulação hipotética.
- Esse **exercício teórico de sensibilidade temporal do drawdown** contém alto nível de incerteza e não considera um agravamento das condições macroeconômicas.

Número de dias de trading

		Tamanho do Selloff (% do volume captado em 23/24)				
		10%	20%	30%	40%	50%
% do Volume Diário	20%	97	195	292	389	487
	30%	65	130	195	260	325
	40%	49	97	146	195	243
	50%	39	78	117	156	195
	60%	32	65	97	130	162

3.2 Por que preferimos fundos de CRI a Tijolo neste cenário?

Juros e inflação maiores são positivos para fundos de CRI e negativos para fundos de tijolo

- Juros e inflação mais altos levam a dividendos crescentes em FIs de CRI:
 - **Conjuntural:** impacto direto do IPCA e CDI mais altos.
 - **Estrutural:** reinvestimentos oriundos de amortizações dos CRIs ocorrerão com taxas maiores, dado o patamar das NTN-Bs.
- Ainda que haja um incremento no risco de crédito, portfólios com créditos bem estruturados, com alto nível de garantia e de boa qualidade são protetivos em cenários mais desafiadores.

- Para os FIs de tijolo, o impacto dos juros altos é negativo:
 - **Aluguéis tendem para baixo:** combo inflação e juros altos dificulta que os proprietários realizem revisionais e renovatórias em seus contratos com ganhos reais.
 - **Aumento do custo financeiro:** pode haver redução de dividendos nos fundos alavancados (dos FIs de Tijolo com PL>R\$500mm, 71% têm alguma dívida/aquisição a pagar).
 - **Cap rates maiores:** impactando negativamente os valores patrimoniais dos fundos de tijolo nas reavaliações anuais.
 - **Diminuição na atividade de M&A:** importante driver de geração de lucro (e dividendos) nos fundos de tijolo.

FIs			Juros Altos	Inflação Alta
CRÉDITO	Dividendo	Impacto	↗	↗
	Reinvestimento		↗	
	Risco de crédito		↘	↘
TIJOLO	Valor Patrimonial		↘	↘
	Crescimento real de aluguéis		↘	↘
	Despesas Financeiras		↘	↘
	M&A		↘	

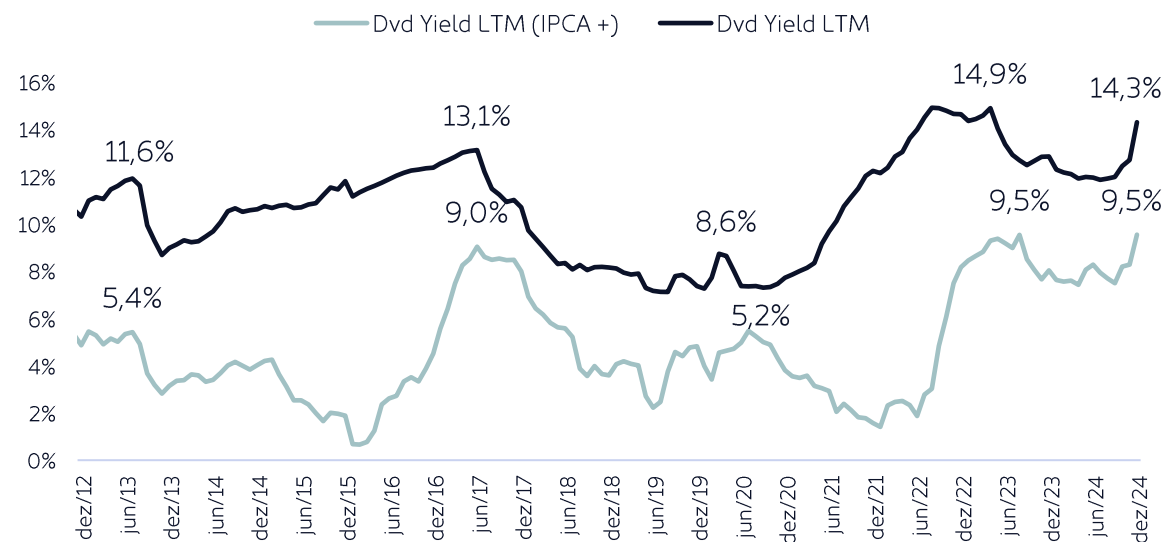
3.3 FIIs DE CRI em patamares mais atrativos da história

- Os fundos de crédito negociam no menor múltiplo da história em relação ao valor patrimonial (P/VP), a 0,84x. Além disso, temos valores patrimoniais negativamente impactados pelo aumento dos juros reais (MtM).
- Os fundos de CRI também estão entregando, na média, o maior juro real implícito de sua história (IPCA+9,5%).
- Dessa forma, o segmento apresenta uma “margem de segurança” nunca antes vista, com perspectivas de dividendos crescentes.
- Exemplo: com o cenário 2025 de Selic a 14,5% e IPCA a 5,5%, enxergamos vários fundos com liquidez diária maior que R\$3mm e *dividend yields* superiores a 17%.

Evolução do P/VP dos FIIs de CRI¹



Dividend Yield FIIs de CRI – nominal e real

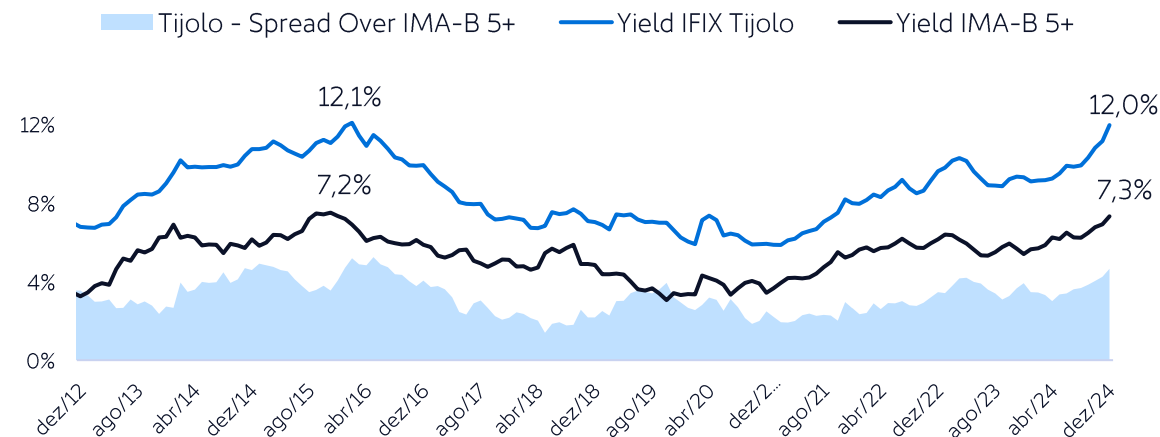


¹Calculado baseado nos principais FIIs de CRI para os anos anteriores a 2017

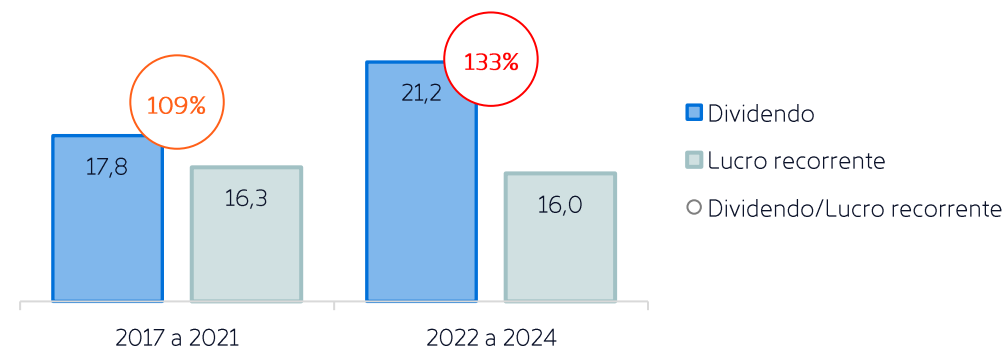
3.4 FIIs DE TIJOLO: alavancagem crescente e distribuições acima do recorrente

- À primeira vista, os FIIs de tijolo parecem muito baratos, com *dividend yields* em 12%, mesmo nível visto no pior momento da crise de 2015. Entretanto, na nossa visão, essa análise não é completa, pois ignora o alto nível de alavancagem dos fundos e a distribuição de lucro não-recorrente.
- Nossas estimativas evidenciam um **dividendo ~33% acima do lucro recorrente acumulado** desde 2022. Ou seja, uma parte relevante do dividendo tem natureza transitória, pois depende de ganhos de capital com vendas de ativos. Ajustando por isso, o *DY* "recorrente" seria mais próximo de 9%, patamar este que poderia levar a uma queda adicional das cotas em 25% para atingir o pico de *DY* da crise anterior.
- A conta acima pressupõe uma estabilidade de dividendos, mas há fatores que poderiam levar à queda destes:
 - **Endividamento crescente**, que incrementa despesas financeiras com juros altos.
 - Menor probabilidade de venda de ativos com ganho de capital como no passado.
- Apesar da perspectiva geral menos favorável vs. FIIs de CRI, ainda é possível encontrar boas oportunidades individuais na classe.

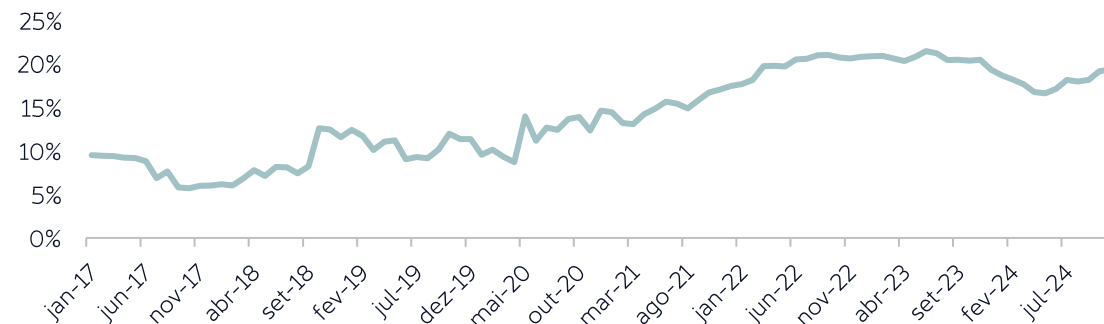
DY médio FIIs Tijolo & Spread over NTN-B5+



Dividendo vs. Lucro Recorrente | FIIs Tijolo (R\$ bi)



Endividamento FIIs de Tijolo

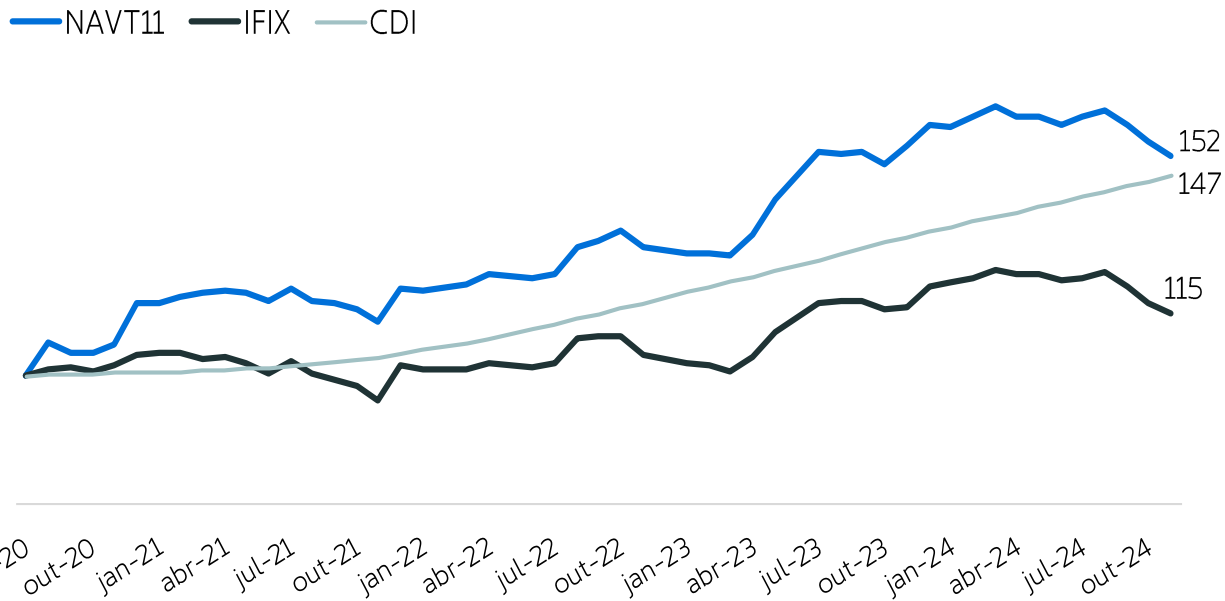


RESULTADO

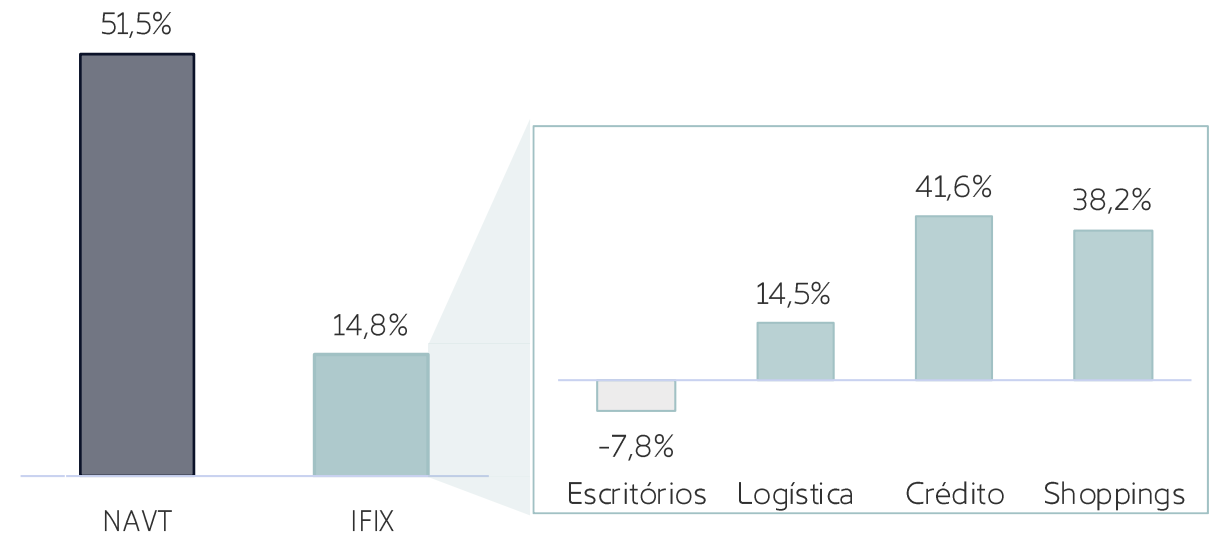
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 29/11/2024

NAVT vs. Índices (Base 100)

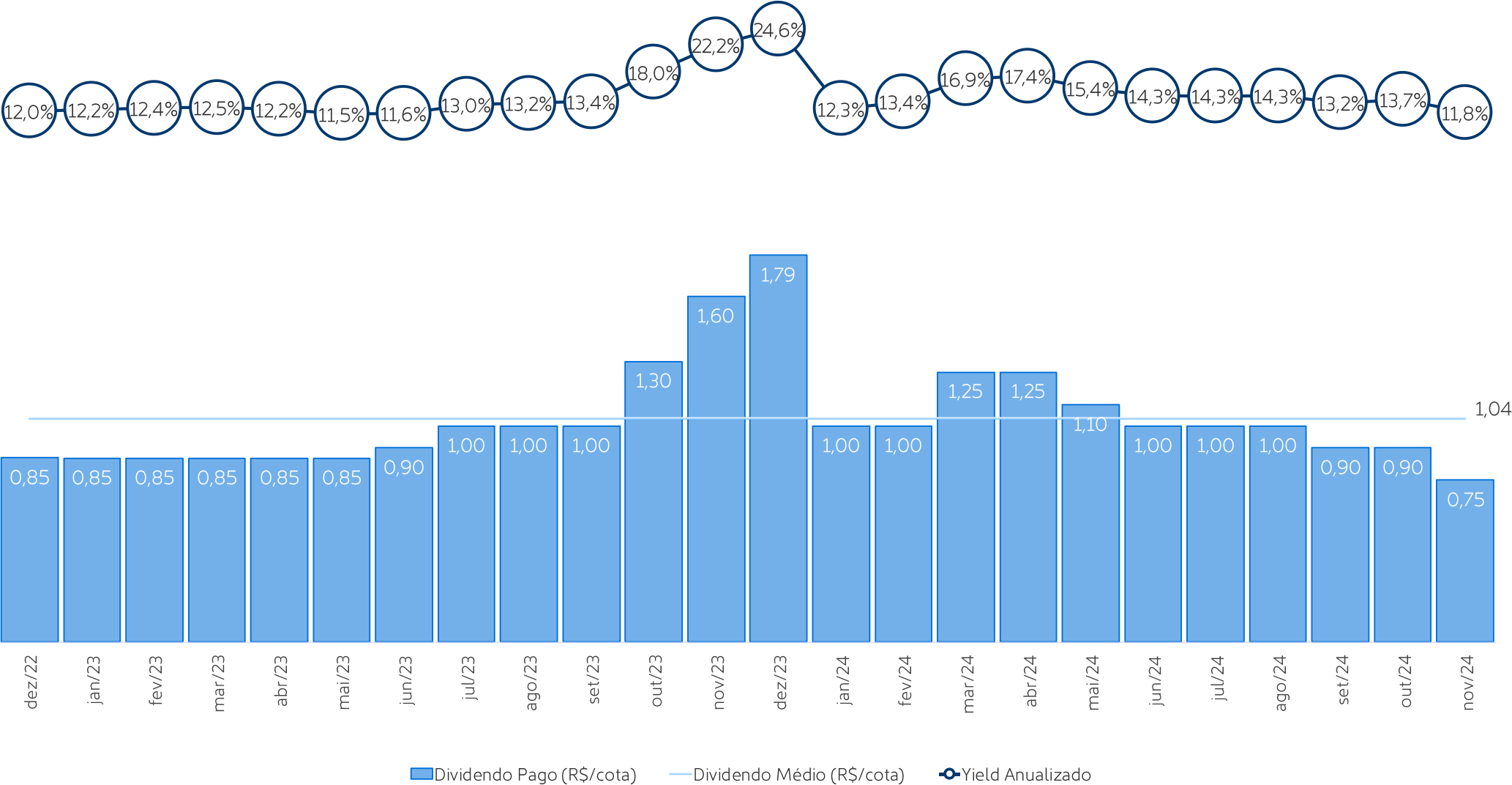


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



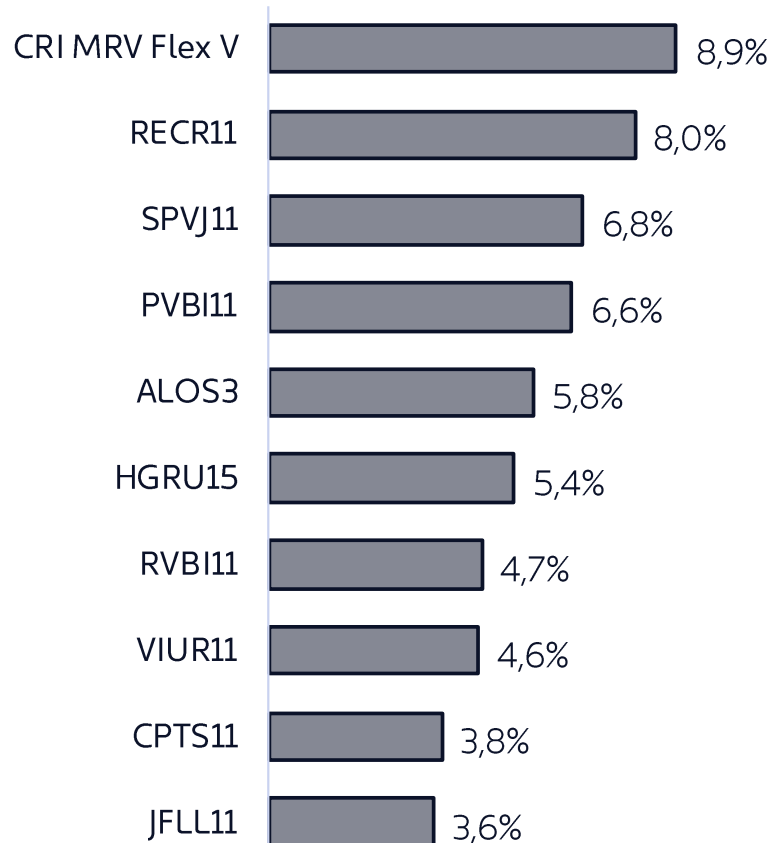
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

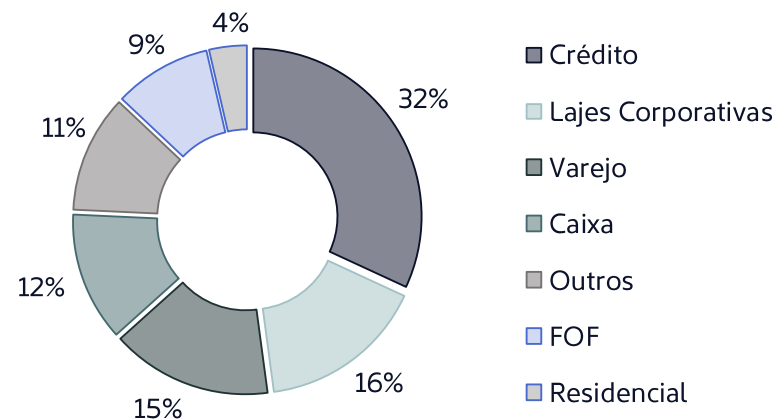
% do PL

Top 10 posições (30/09/2024)

○ Div. Yield Anualizado: **10,1%**

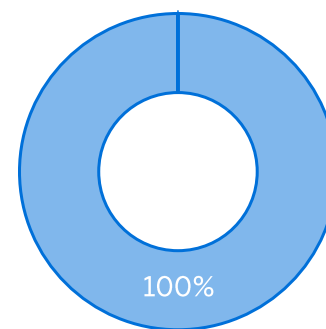


Carteira de FIs



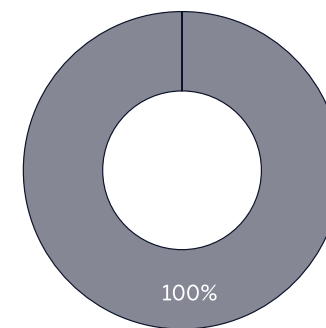
Carteira de CRIs

Por indexador



IPCA + 9,4%

Por tipo



■ Residencial - Financiamento de Obra

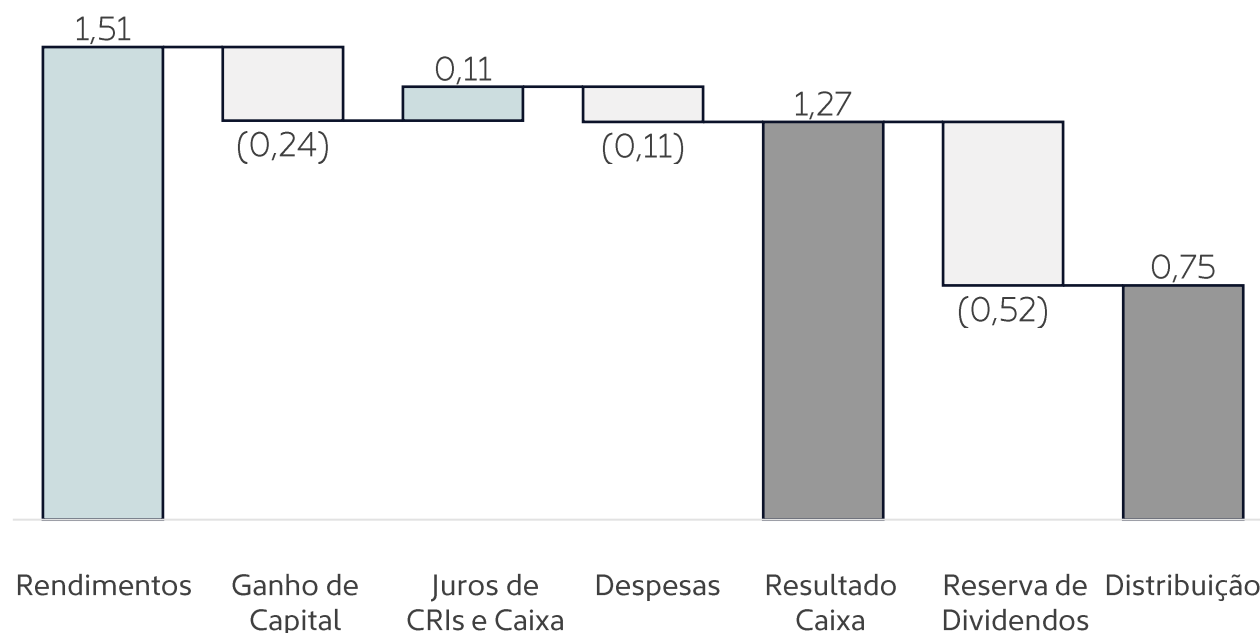
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,75/cota no mês e possui R\$0,90/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,75/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,52/cota na reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
Receita Total	7.960	-173	550	719	253	408	848
Dividendos de FII's Investidos	5.924	363	420	278	325	316	926
Juros de CRIs e do Caixa	669	43	91	144	97	41	66
Ganho de Capital Realizado	1.367	-579	39	297	(169)	52	(145)
(-) Custo Total	(904)	(80)	(55)	(64)	(59)	(58)	(69)
Resultado NAVT	7.056	-253	495	655	194	350	779
Distribuição NAVT	6.827	612	612	612	551	551	459
Resultado/Cota	11,52	-0,41	0,81	1,07	0,32	0,57	1,27
Distribuição/Cota	12,94	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,75

Composição do resultado caixa nov/24 (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