

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Janeiro 2025



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\$ 46.465.921

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 75,89

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

Portfólio apresenta geração de alpha vs. IFIX no 5º mês seguido de queda do índice

No mês de janeiro, distribuímos [R\\$0,70/cota](#). Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -2,32% vs. -3,07% do IFIX, alpha de +0,75%.

Em janeiro, o IFIX completou seu 5º mês consecutivo em queda, ilustrando a volatilidade observada nos últimos tempos, fechando o mês com rentabilidade de -3,07%, o valor mais baixo desde o início do drawdown. Por outro lado, o IMOB apresentou forte performance de +11%, contribuindo para o melhor desempenho do portfólio frente ao IFIX.

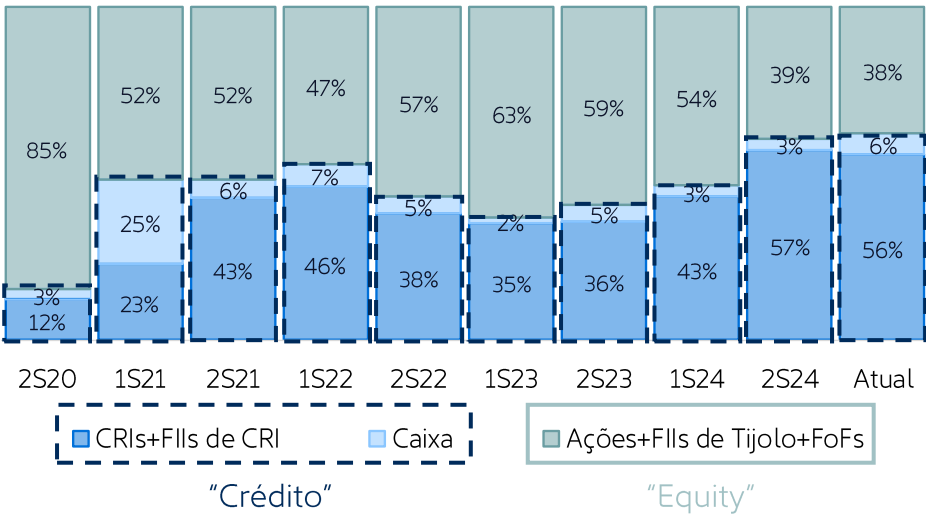
Diante desse cenário, as maiores contribuições positivas da nossa carteira vieram das classes de ações de construtoras e de shopping. Em relação às contribuições negativas, o portfólio foi impactado, principalmente, pelo mau desempenho dos FIIs de CRI. Assim como nos meses anteriores, enxergamos essa performance como uma oportunidade de aumentar a exposição à classe e seguimos comprando FIIs de CRI com carregos superiores a IPCA+9% a.a. e desconto de +10% sobre o patrimônio líquido dos fundos.

Nesse contexto, nosso foco se mantém em ativos que ofereçam um bom equilíbrio entre crescimento de dividendos e oportunidade de valorização. Assim, continuamos preferindo os FIIs de CRI, que se beneficiam da alta inflação e das taxas de juros elevadas, além de apresentarem perspectivas de retornos atraentes com ativos descontados. Por outro lado, os FIIs de Tijolo deverão enfrentar desafios mais substanciais, como a dificuldade em locação de novos espaços e o aumento dos custos financeiros, o que pode impactar negativamente seu desempenho no curto prazo.

Retorno total | PL+dividendos

	jan/25	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	-2,32%	-2,32%	45,01%
IFIX (b)	-3,07%	-3,07%	10,52%
Alpha (a-b)	0,75%	0,75%	34,49%

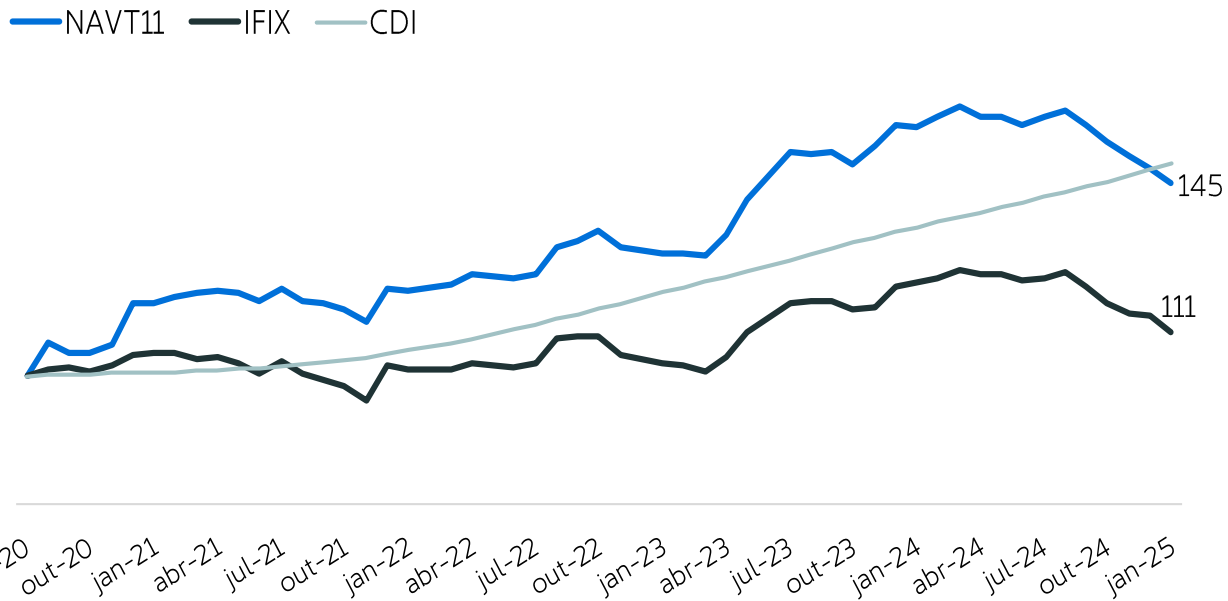
Exposição por classe



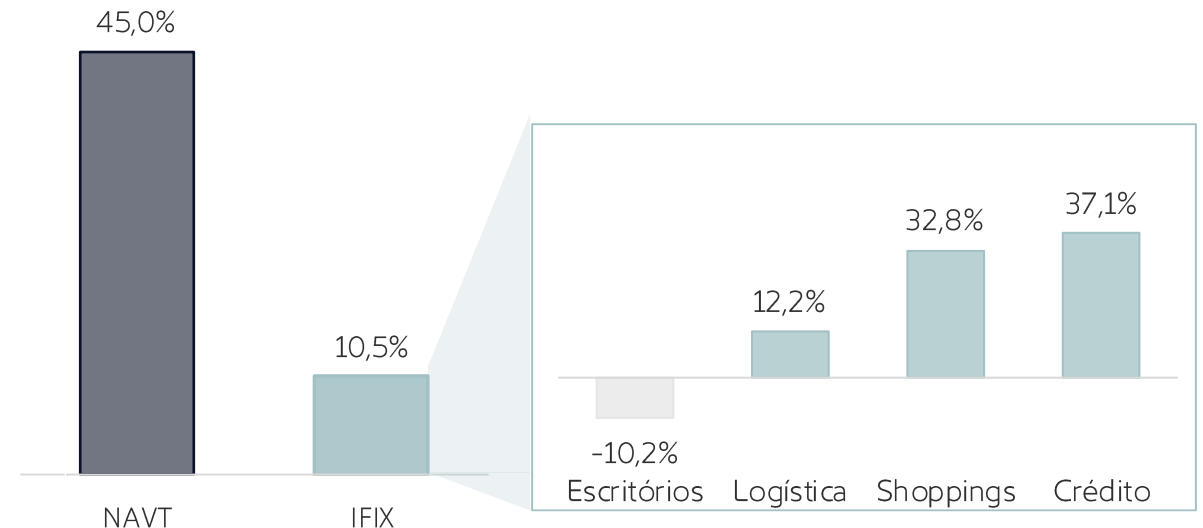
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 31/01/2025

NAVT vs. Índices (Base 100)

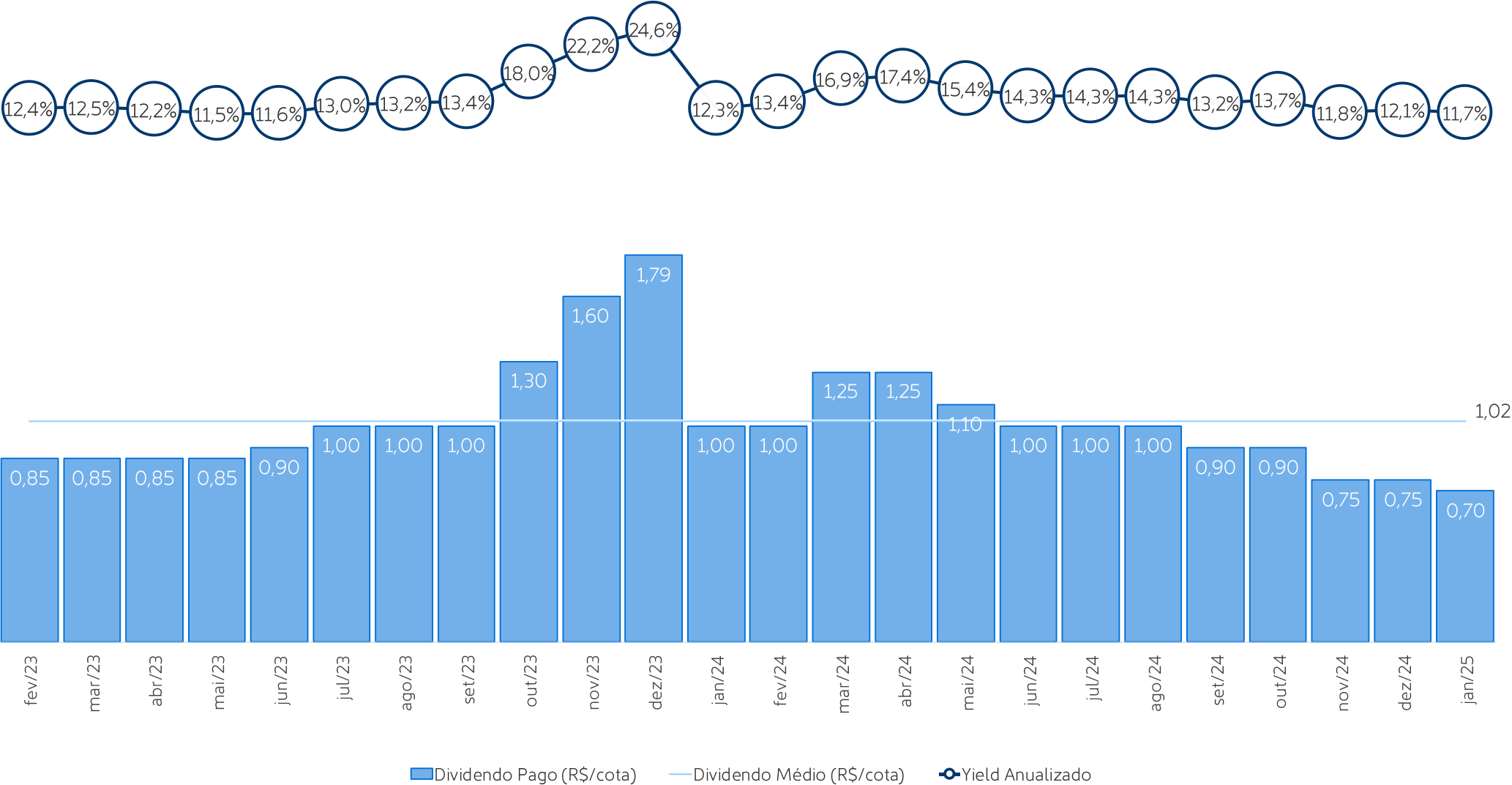


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



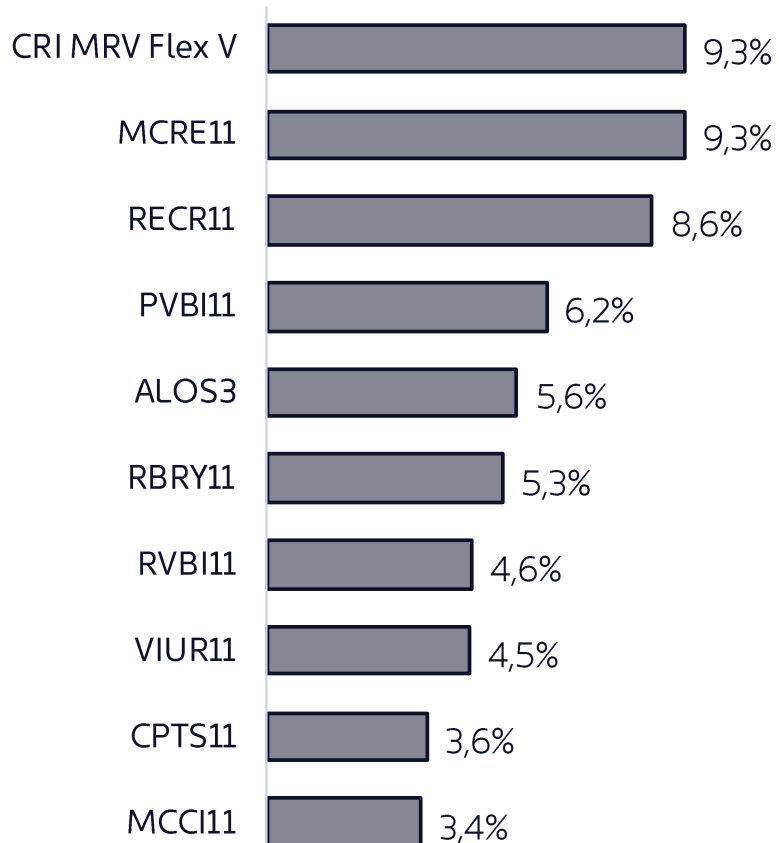
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

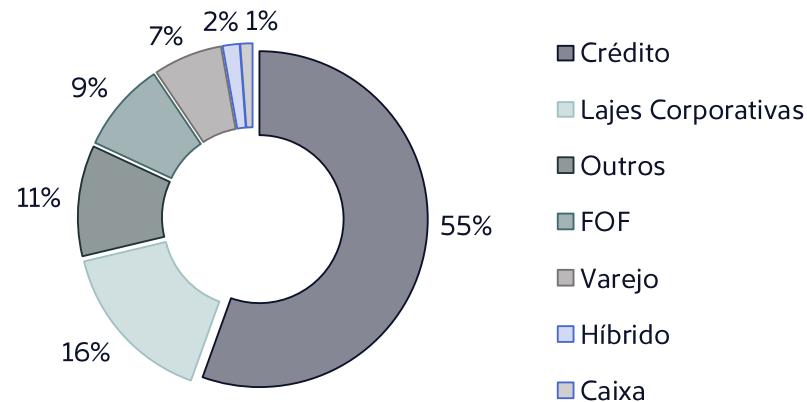
% do PL

Top 10 posições (29/11/2024)

○ Div. Yield Anualizado: **12,5%**

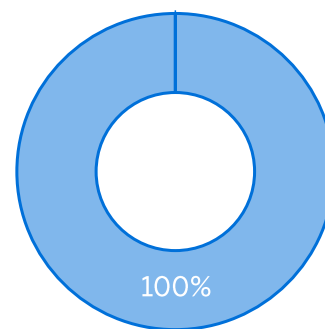


Carteira de FIs



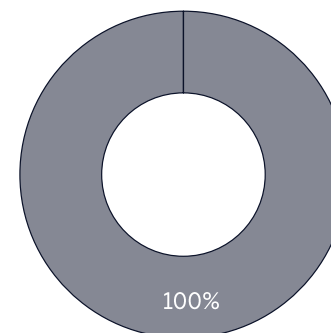
Carteira de CRIs

Por indexador



IPCA + 9,9%

Por tipo



■ Residencial – Financiamento de Obra

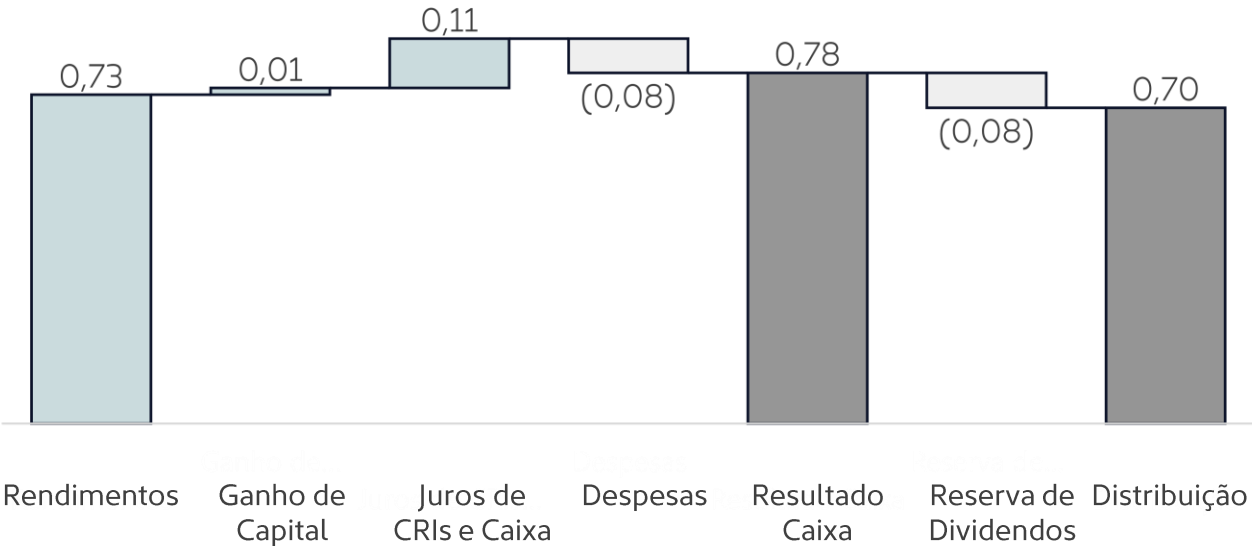
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,70/cota no mês e possui R\$1,00/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,78/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,08/cota à reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
Receita Total	6.428	719	253	408	848	524	522
Dividendos de FII's Investidos	5.117	278	325	316	926	426	446
Juros de CRIs e do Caixa	724	144	97	41	66	69	67
Ganho de Capital Realizado	587	297	(169)	52	(145)	29	9
(-) Custo Total	(887)	(64)	(59)	(58)	(69)	(50)	(46)
Resultado NAVT	5.541	655	194	350	779	474	476
Distribuição NAVT	6.490	612	551	551	459	459	429
Resultado/Cota	9,05	1,07	0,32	0,57	1,27	0,77	0,78
Distribuição/Cota	11,60	1,00	0,90	0,90	0,75	0,75	0,70

Composição do resultado caixa jan/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