

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Junho 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\$ 52.353.801,82

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 85,51

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

Alpha de 4,6p.p. vs. IFIX & gestão ativa marcam o semestre do NAVT11

No mês de junho, distribuímos **R\$0,98/cota**. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 0,80% vs. 0,63% do IFIX.

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.

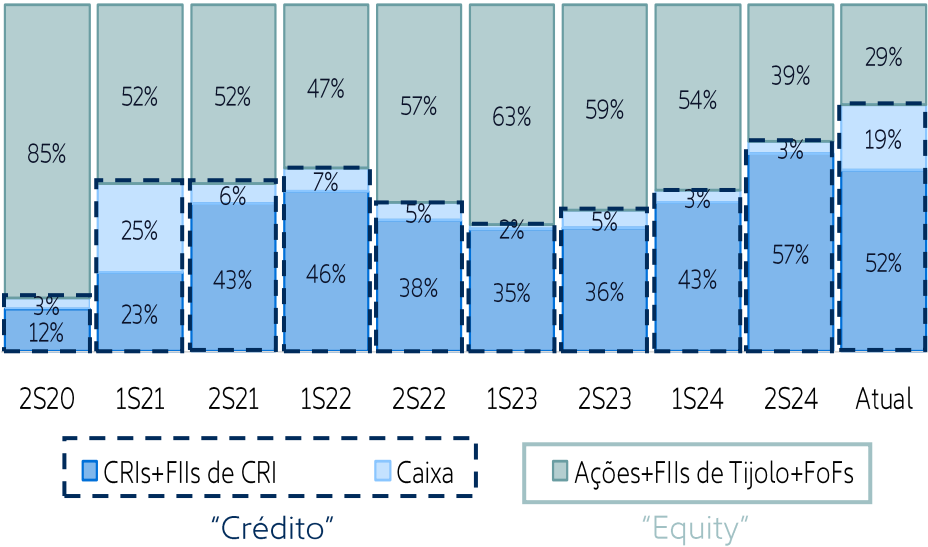
Após o forte desempenho das ações do setor (o índice IMOB acumula alta de 46% no primeiro semestre de 2025) e diante do aumento das incertezas no cenário macroeconômico, optamos por reduzir nossa exposição em equities. Entendemos que a assimetria entre risco e retorno se deteriorou. Com isso, atingimos o menor patamar de exposição dos últimos anos nessa classe de ativos. Também aproveitamos para reduzir a exposição em FIIs de CRI, aumentando a parcela em caixa, que será integralizada em CRIs nos meses subsequentes.

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 carregamento atrativo e FIIs de crédito negociados com desconto. Mantemos uma gestão dinâmica do portfólio e podemos retomar níveis mais elevados de exposição em outras classes, caso o cenário volte a se mostrar mais favorável. Por fim, seguindo o nosso compromisso de buscar as melhores oportunidades de investimentos e visando evitar perdas permanentes de capital, vendemos posições com prejuízo no mês.

Retorno total | PL+dividendos

	jun/25	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	0,80%	16,43%	72,84%
IFIX (b)	0,63%	11,79%	27,46%
Alpha (a-b)	0,17%	4,64%	45,38%

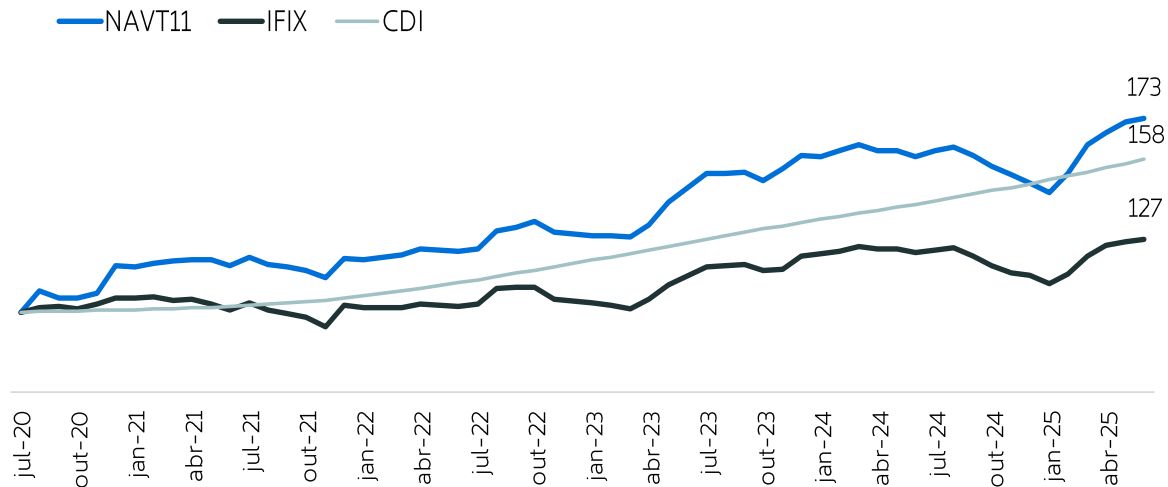
Exposição por classe



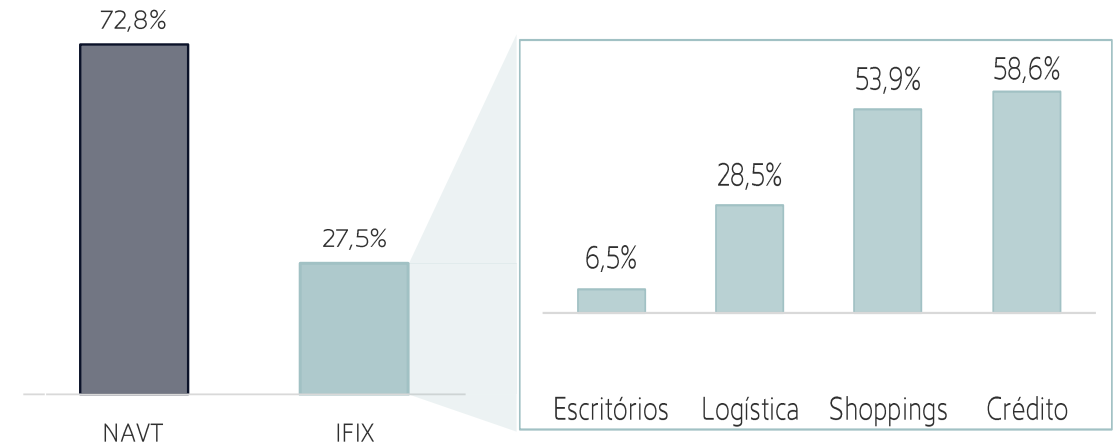
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/06/2025

NAVT vs. Índices (Base 100)

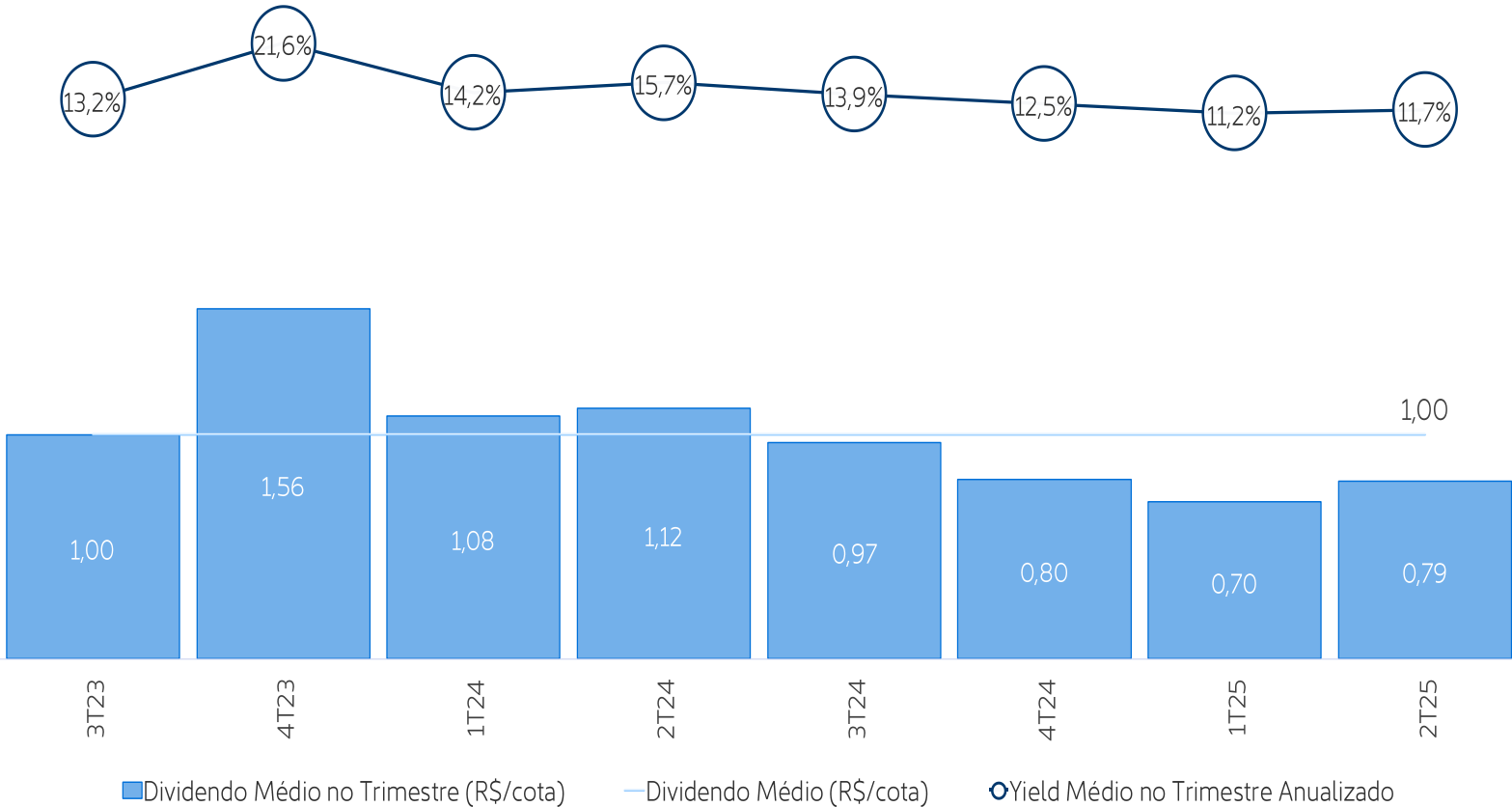


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



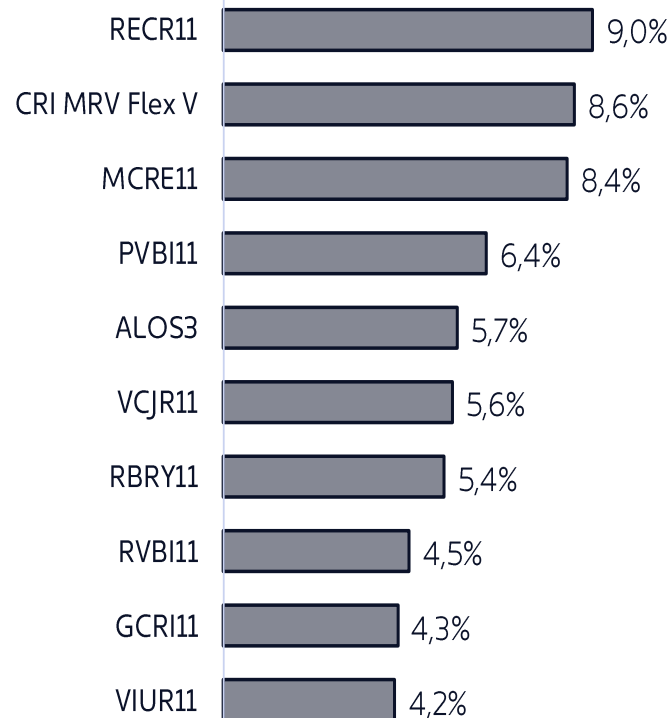
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

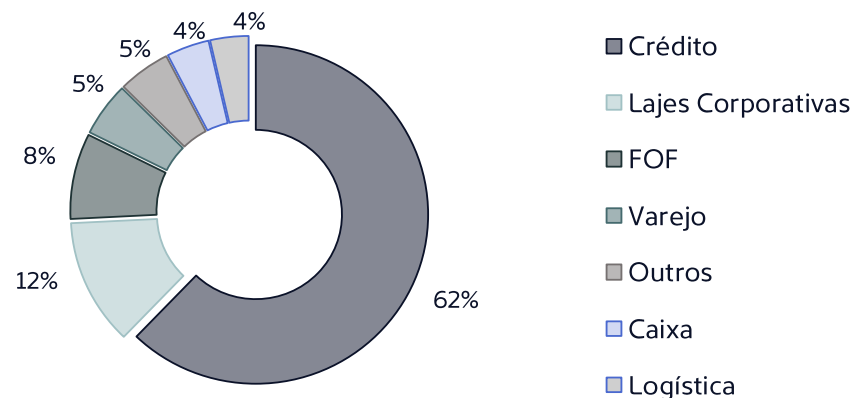
% do PL

Top 10 posições (30/04/2025)

○ Div. Yield Anualizado: **12,5%**

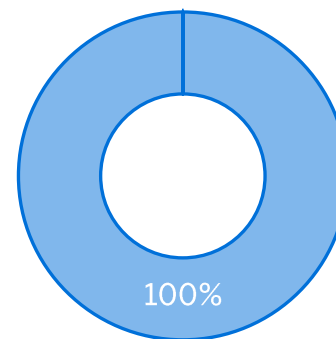


Carteira de FIs



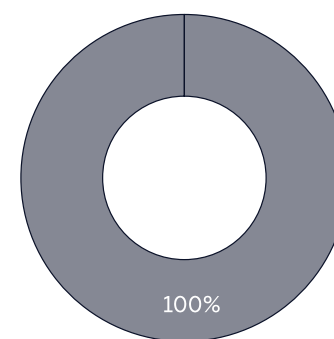
Carteira de CRIs

Por indexador



IPCA + 10,7%

Por tipo



Residencial – Financiamento de Obra

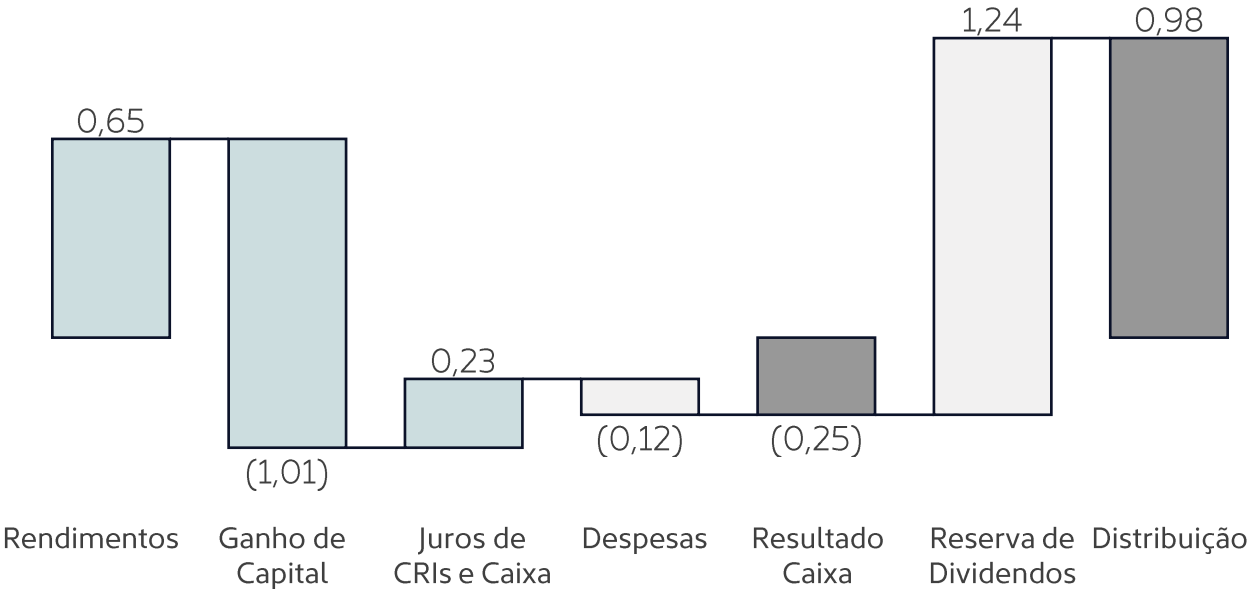
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,98/cota no mês e possui R\$0,88/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por -R\$0,25/cota de resultado caixa e consumimos R\$1,24/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	6.358	522	516	595	750	755	-83
Dividendos de FIs Investidos	5.415	446	412	462	503	500	400
Juros de CRIs e do Caixa	1.016	67	71	41	94	95	139
Ganho de Capital Realizado	-73	9	32	92	153	159	(621)
(-) Custo Total	(691)	(46)	(51)	(51)	(55)	(60)	(72)
Resultado NAVT	5.667	476	465	544	695	694	-155
Distribuição NAVT	5.378	429	429	429	429	429	602
Resultado/Cota	9,26	0,78	0,76	0,89	1,14	1,13	-0,25
Distribuição/Cota	9,78	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,98

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