

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Setembro 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\$ 53.205.133,08

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 86,90

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

Setor imobiliário consolida recuperação e mantém bom desempenho em setembro

No mês de setembro, distribuímos [R\\$0,75/cota](#). Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 1,8% vs. 3,2% do IFIX.

Os ativos de risco do setor imobiliário mantiveram o movimento de recuperação iniciado em agosto. O IMOB, índice de ações do segmento, avançou 6,6%, enquanto o IFIX apresentou forte desempenho impulsionado, principalmente, pelos fundos de tijolo.

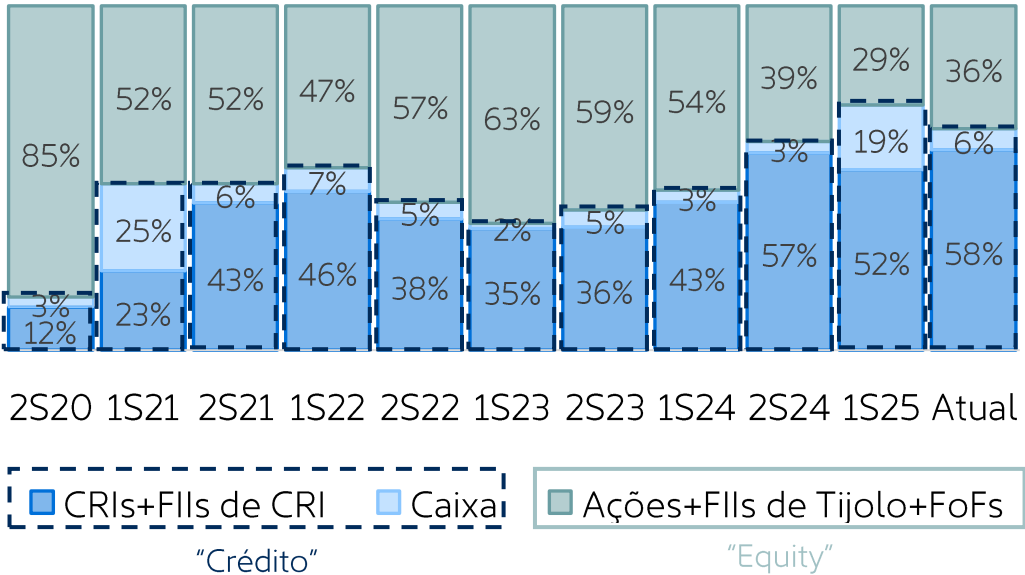
A performance do mês, apesar de positiva, ficou abaixo do IFIX devido ao desempenho dos FII's de tijolo e do mix de classes de ativos no nosso portfólio. Continuamos achando que os FoFs vêm oferecendo spreads mais atrativos, com yields anuais estabilizados acima de 12% e descontos entre 15% e 20% vs. valor patrimonial. Assim, mantemos preferência pelos FoFs em detrimento dos FII's de Tijolo.

Por fim, mantemos maior concentração em FII's de CRI's, que apresentam carregos atrativos e negociam com descontos em torno de 15% vs. valor patrimonial. Vale destacar que, após alguns meses de inflação mais baixa, os FII's de CRI com maior indexação à inflação vêm registrando rendimentos menores, o que, em nossa visão, gera oportunidades de entrada.

Retorno total | PL+dividendos

	set/25	YTD	Desde IPO
NAVt Patrimonial (a)	1,79%	19,98%	78,10%
IFIX (b)	3,25%	15,18%	31,33%
Alpha (a-b)	-1,46%	4,79%	46,77%

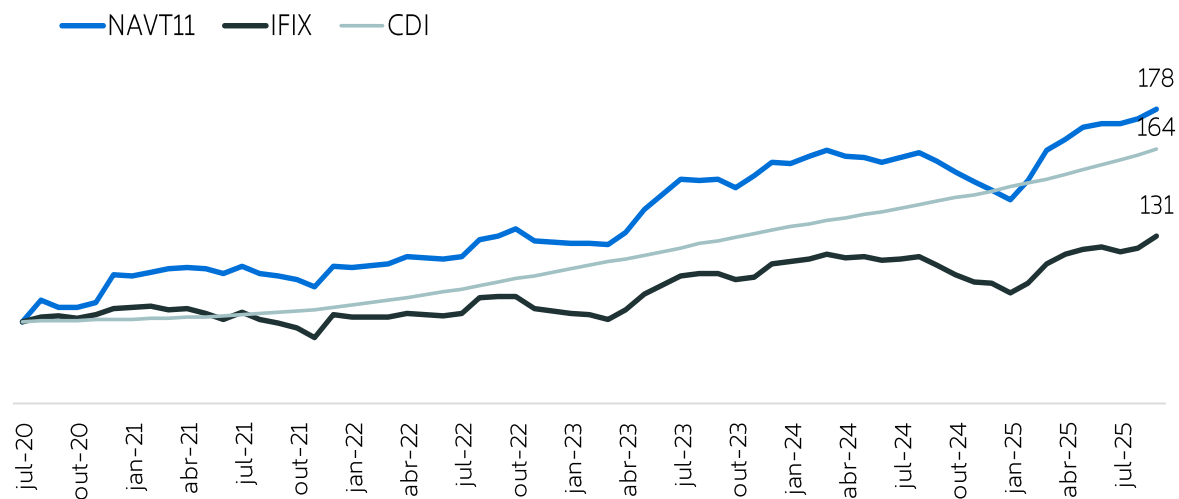
Exposição por classe



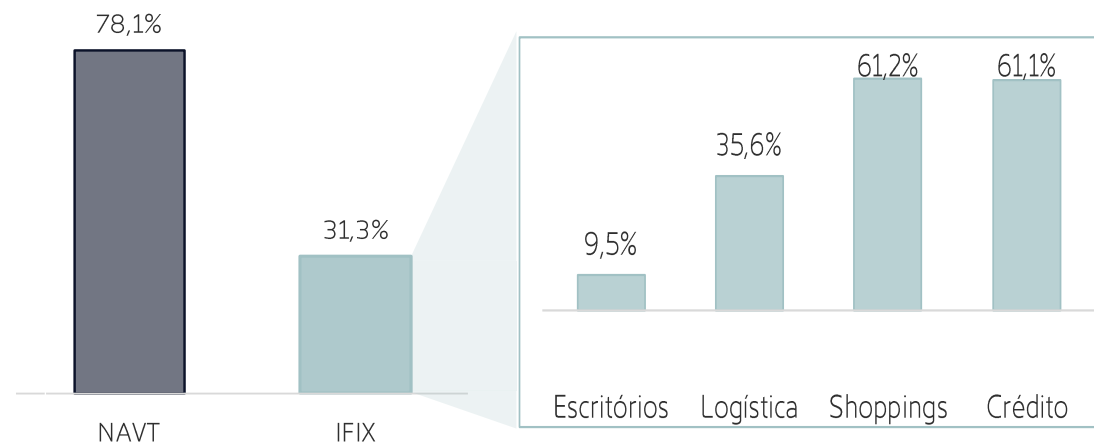
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/09/2025

NAVT vs. Índices (Base 100)

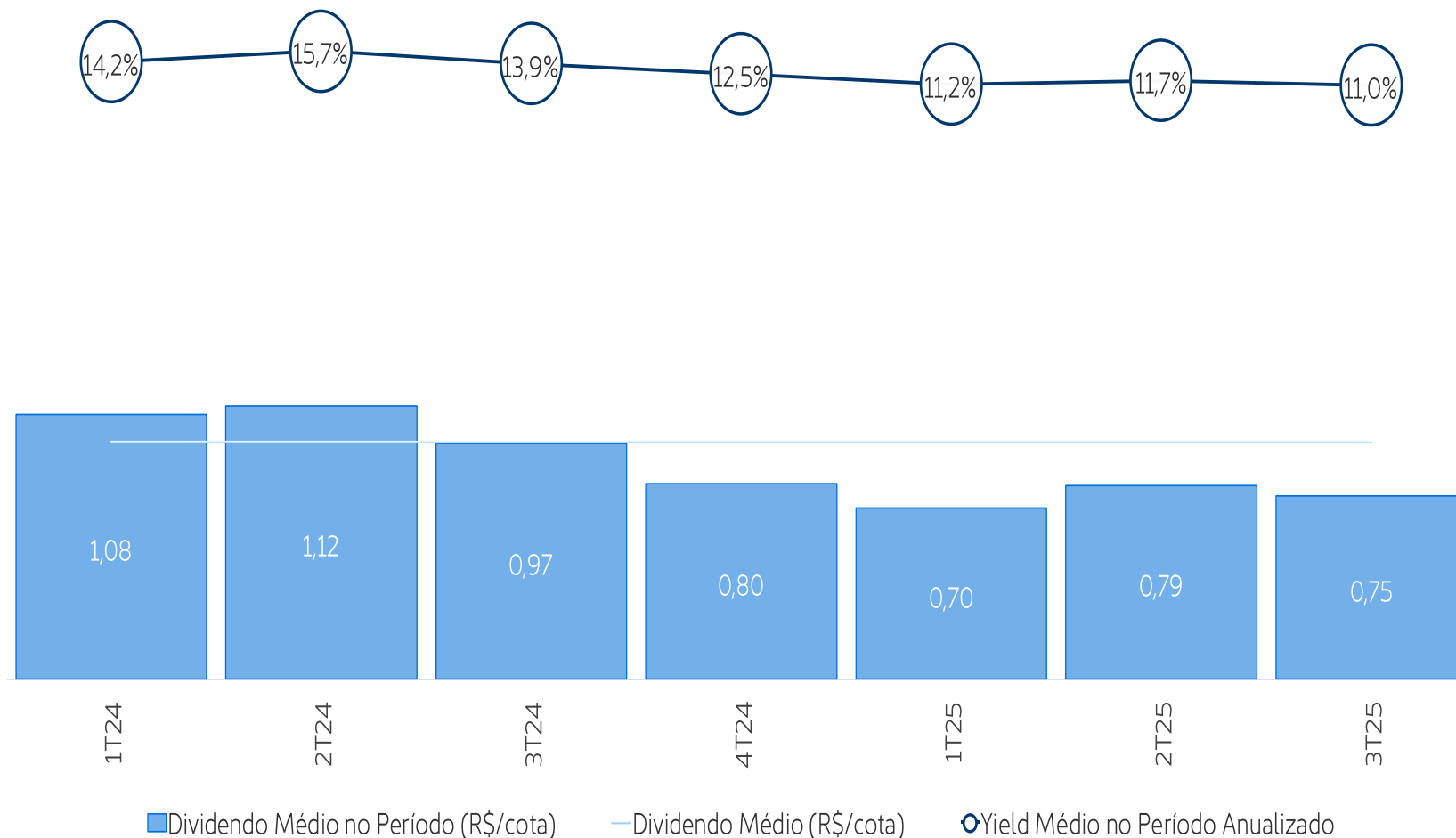


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

RENDIMENTOS & YIELD PATRIMONIAL ANUALIZADA



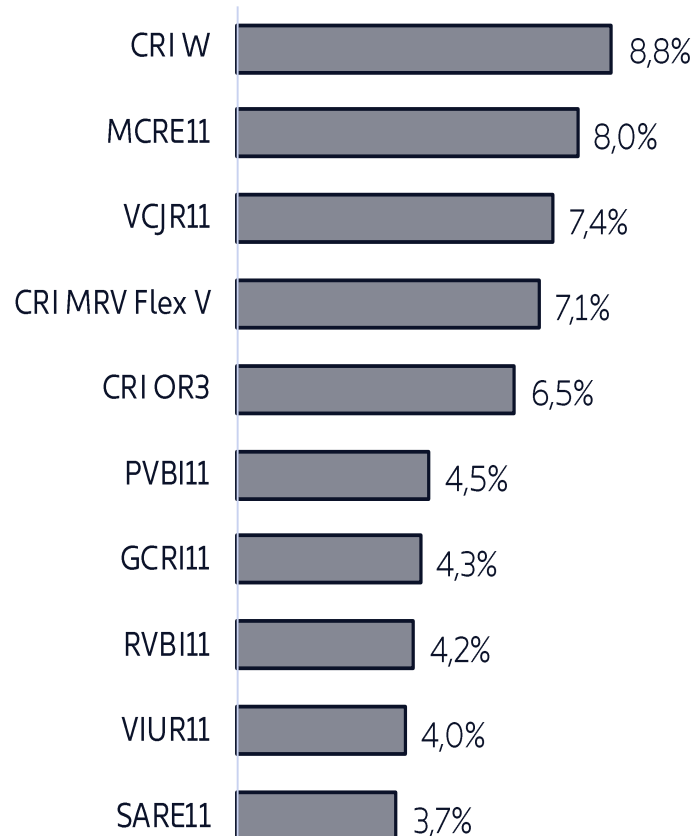
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

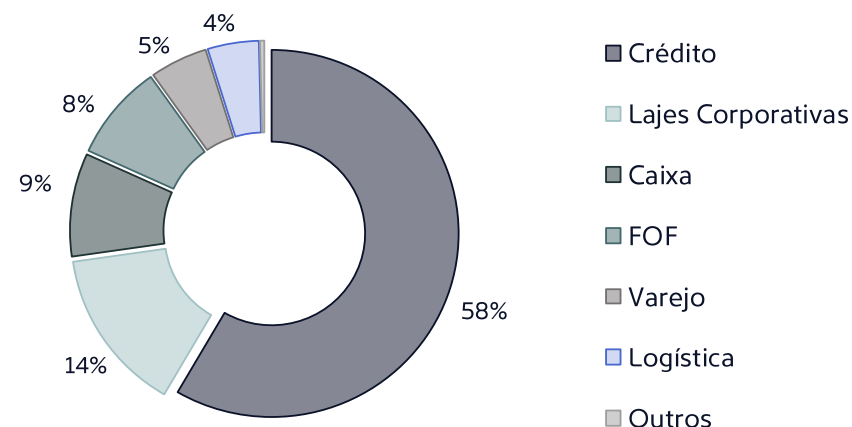
% do PL

Top 10 posições (31/07/2025)

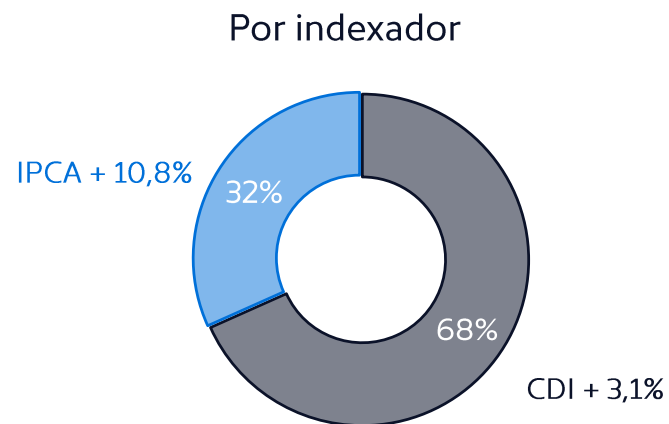
○ Div. Yield Anualizado: **12,7%**



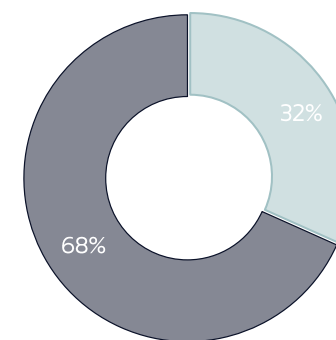
Carteira de FIs



Carteira de CRIs



Por tipo



Residencial – Financiamento de Obra Hotel

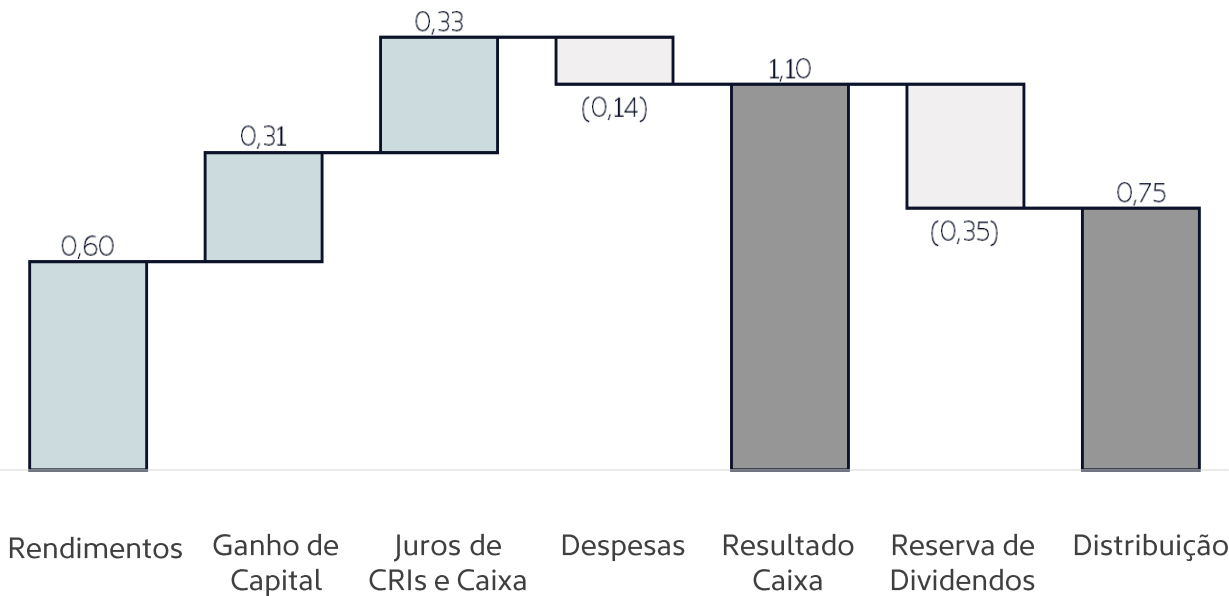
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,75/cota no mês e possui R\$1,87/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$1,10/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,35/cota à reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
Receita Total	6.875	750	755	(83)	720	560	759
Dividendos de FIs Investidos	5.536	503	500	400	409	370	365
Juros de CRIs e do Caixa	1.290	94	95	139	215	189	202
Ganho de Capital Realizado	49	153	159	(621)	96	1	192
(-) Custo Total	(735)	(55)	(60)	(72)	(66)	(73)	(83)
Resultado NAVT	6.141	695	694	(155)	655	486	676
Distribuição NAVT	5.042	429	429	602	459	459	459
Resultado/Cota	10,03	1,14	1,13	(0,25)	1,07	0,79	1,10
Distribuição/Cota	9,13	0,70	0,70	0,98	0,75	0,75	0,75

Composição do resultado caixa set/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