

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Outubro 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\$ 50.574.083

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 82,60

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 em mais um mês de má performance do IFIX

No mês de outubro, distribuímos R\$0,90/cota. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -2,48% vs. -3,06% do IFIX, alpha de 0,58%.

A performance do IFIX no mês foi ainda pior do que em set/24 (-2,6%, havia sido o pior mês do IFIX dos últimos 2 anos). Essa sequência se configura como o 2º pior *drawdown* bimestral do IFIX em sua história, ficando atrás apenas do período da greve dos caminhoneiros, em 2018. Por outro lado, o IMOB (índice de ações das empresas imobiliárias listadas) apresentou um forte desempenho no mês de +3,4%, puxado por fortes prévias operacionais das incorporadoras e um ritmo forte de vendas nos shoppings.

Em função da composição mais defensiva do nosso portfólio, com 13% de exposição em caixa ao fim do mês de setembro, aproveitamos o cenário de *valuations* atrativos para aumentar nossa alocação em FIIs de CRI descontados, levando nossa exposição em CRI+FIIs CRI para 45%, ante 32% no final de setembro.

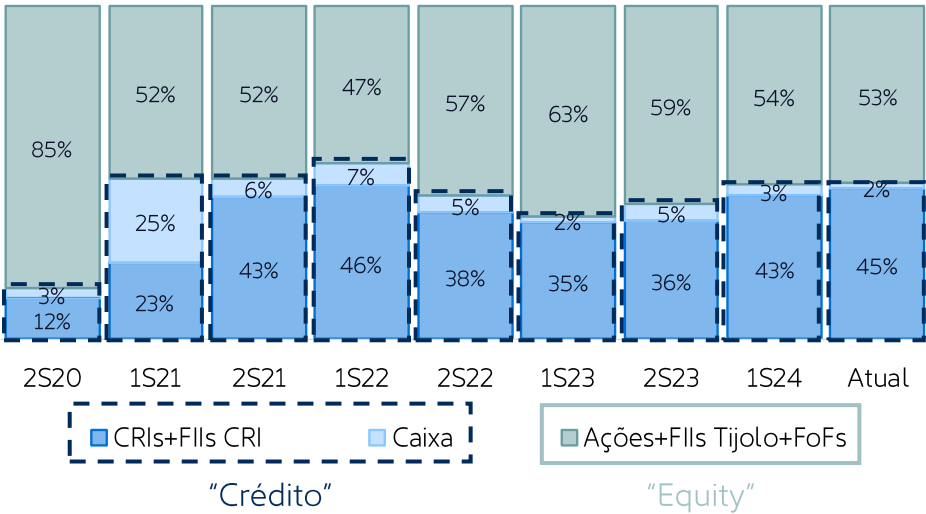
Com relação à performance patrimonial, a maior parte da contribuição negativa veio de FIIs de CRIs e de Varejo.

Nesse contexto, distribuímos R\$0,90/cota, sendo: R\$0,57/cota de resultado caixa e R\$0,33/cota da reserva de dividendos, que passa a ser de R\$0,38/cota.

Retorno total | PL+dividendos

	out/24	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	-2,48%	-2,41%	55,03%
IFIX (b)	-3,06%	-3,22%	17,26%
Alpha (a-b)	0,58%	0,81%	37,77%

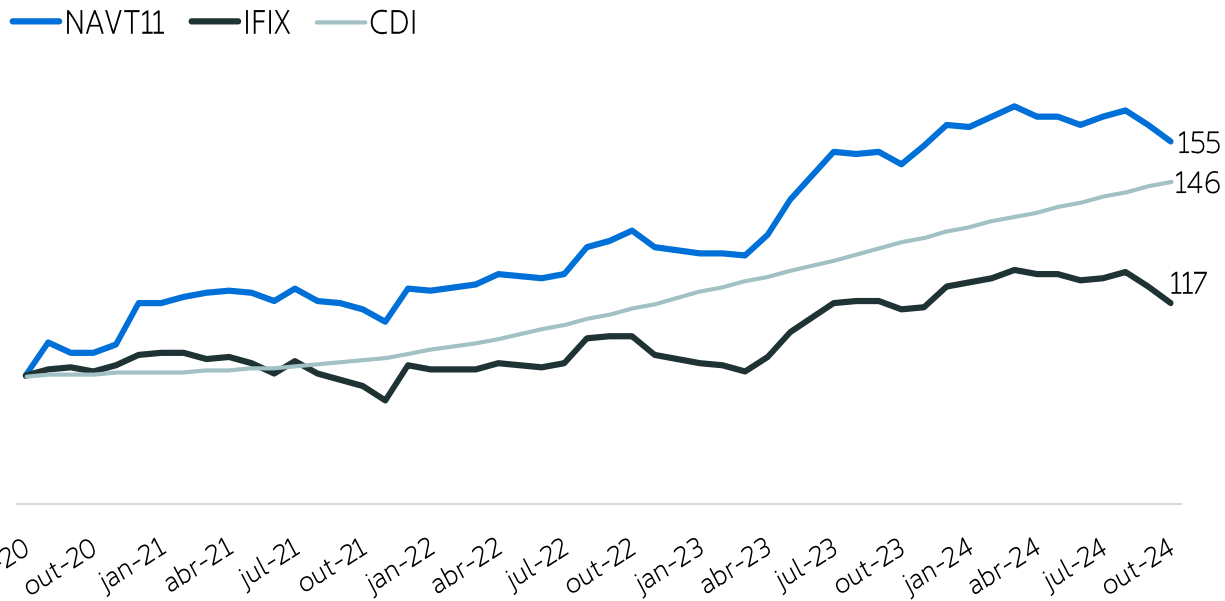
Exposição por classe



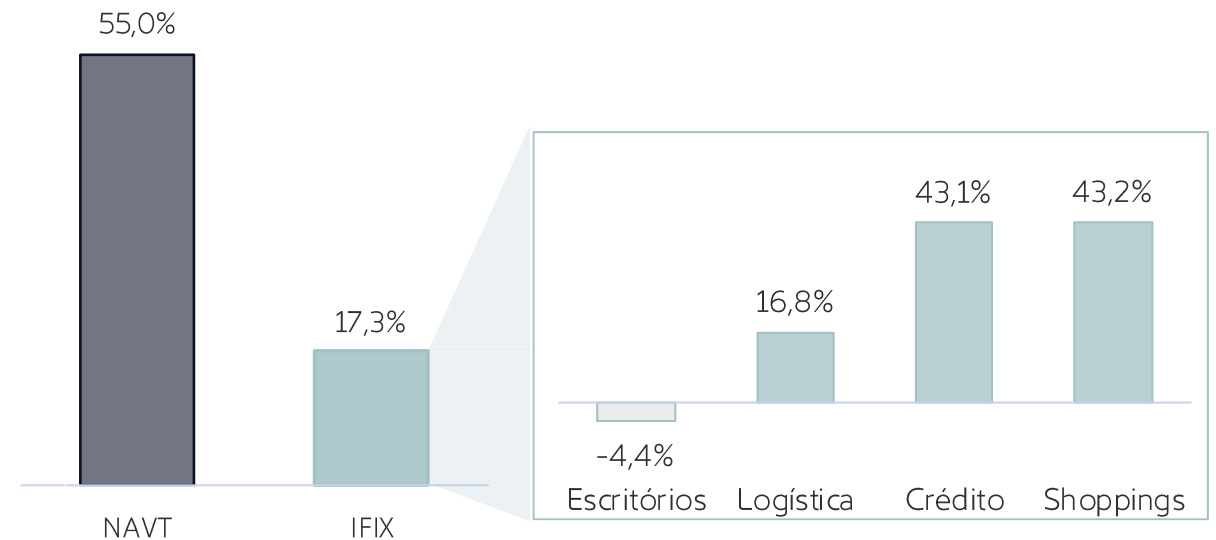
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 31/10/2024

NAVT vs. Índices (Base 100)

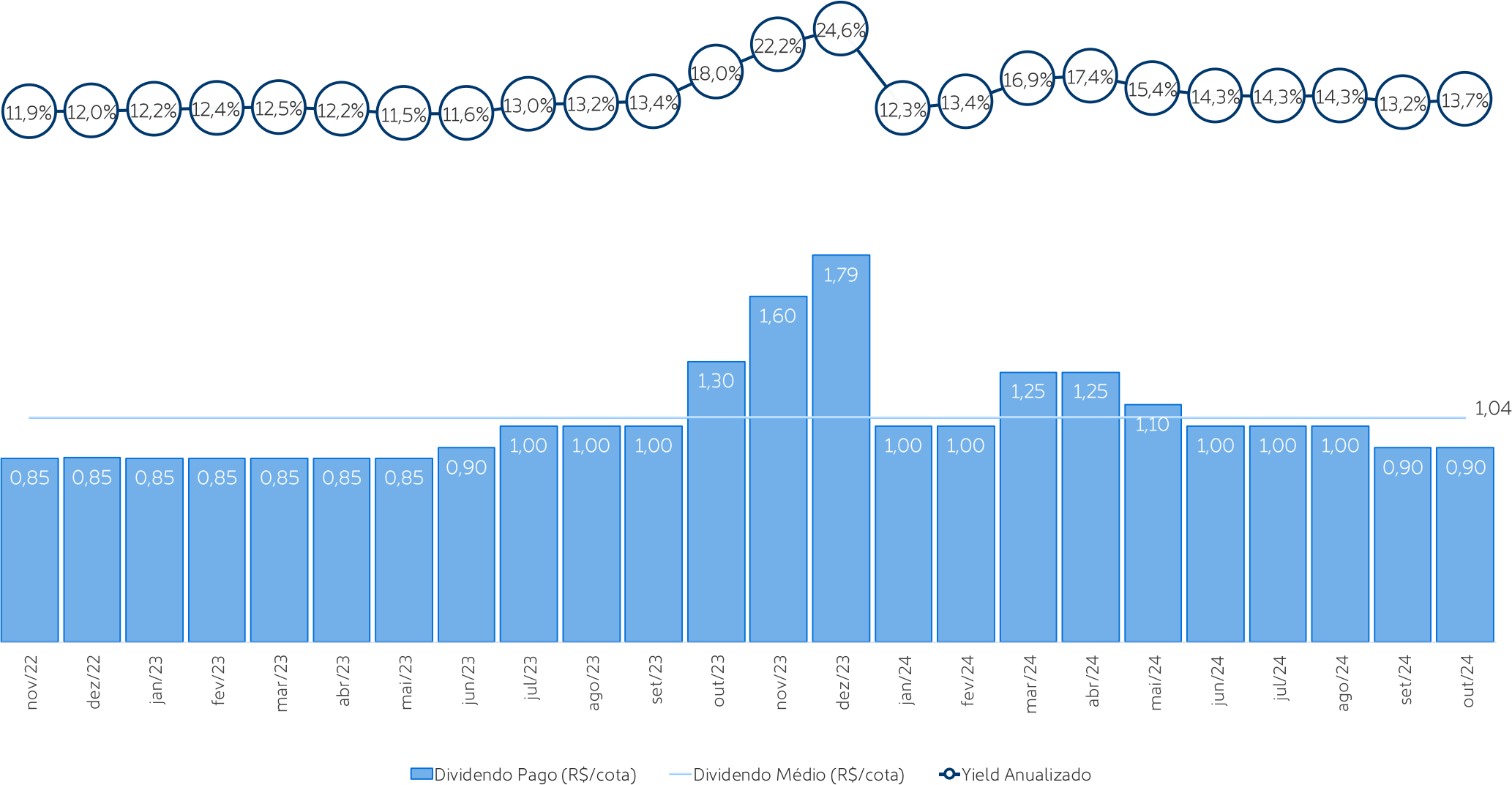


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



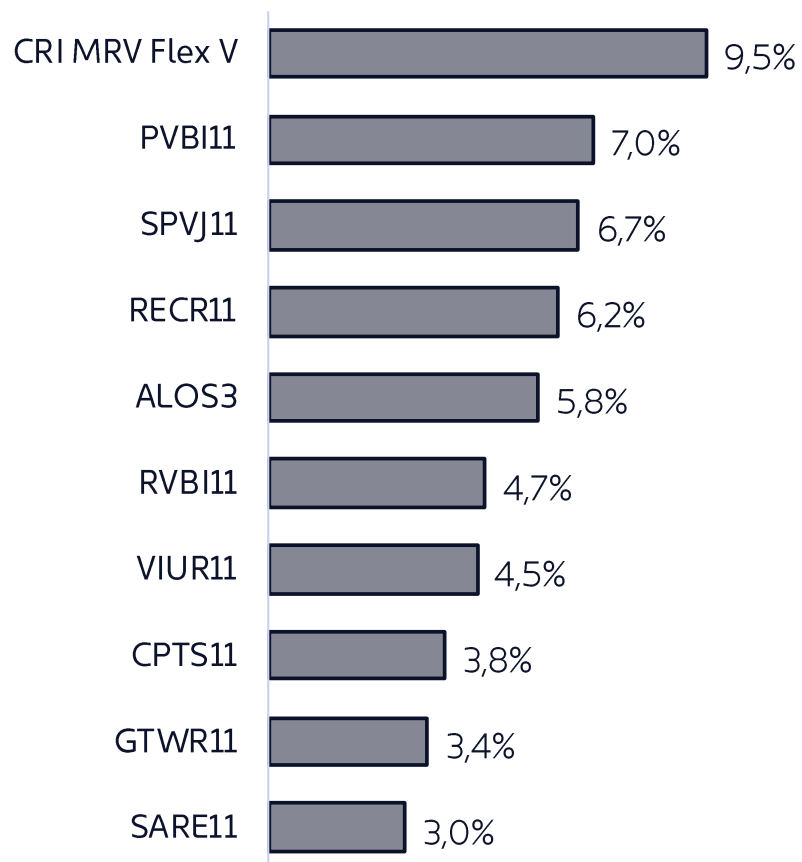
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

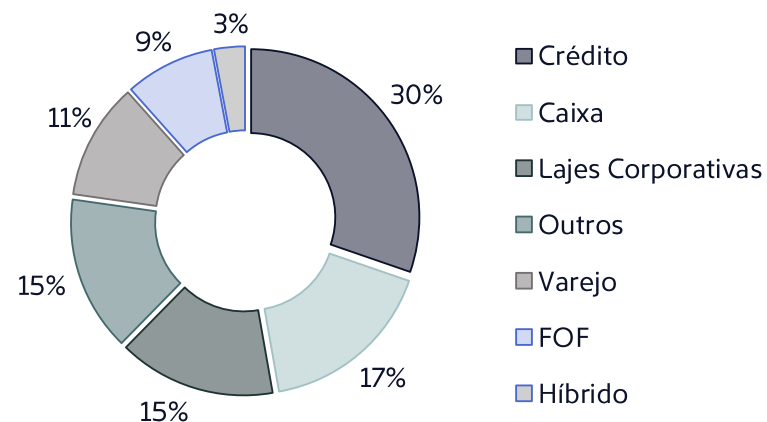
% do PL

Top 10 posições (30/08/2024)

○ Div. Yield Anualizado: **10,1%**

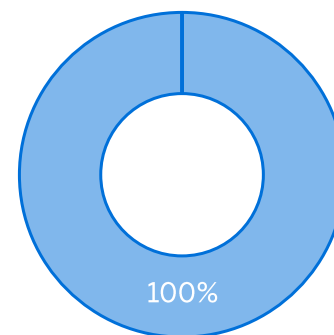


Carteira de FIs



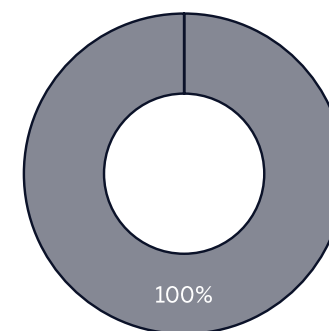
Carteira de CRIs

Por indexador



IPCA + 9,2%

Por tipo



■ Residencial - Financiamento de Obra

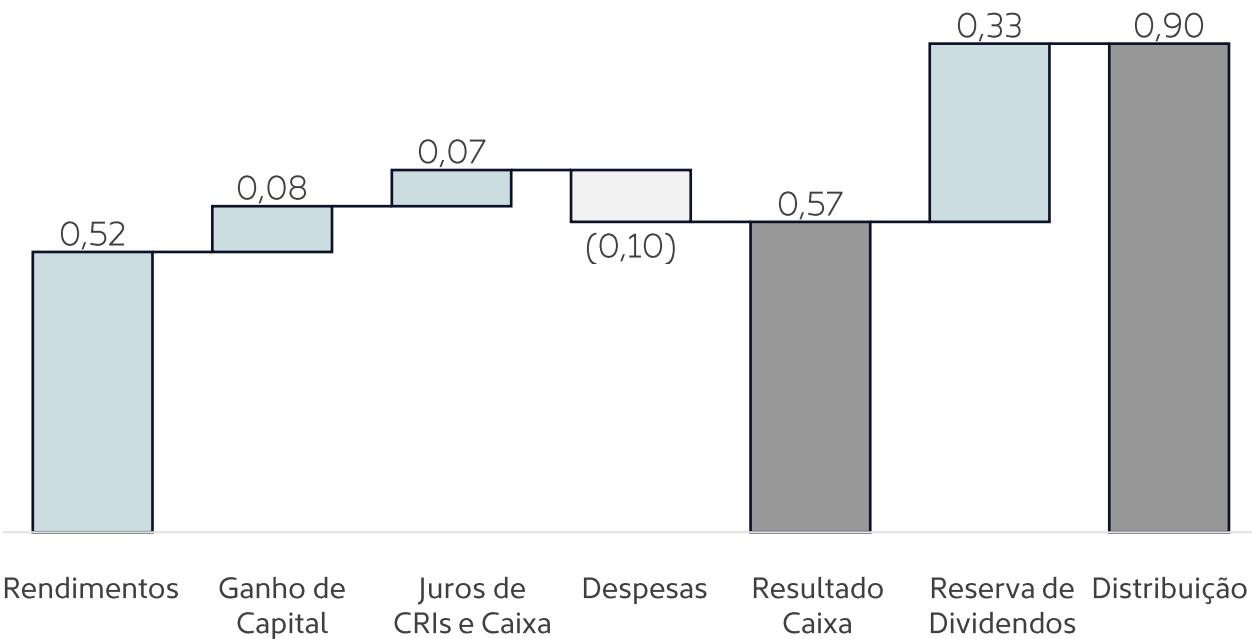
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,90/cota no mês e possui R\$0,38/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,57/cota de resultado caixa e consumimos R\$0,33/cota de reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
Receita Total	8.337	634	-173	550	719	253	408
Dividendos de FII's Investidos	5.665	496	363	420	278	325	316
Juros de CRIs e do Caixa	638	36	43	91	144	97	41
Ganho de Capital Realizado	2.035	102	-579	39	297	(169)	52
(-) Custo Total	(932)	(194)	(80)	(55)	(64)	(59)	(58)
Resultado NAVT	7.405	440	-253	495	655	194	350
Distribuição NAVT	7.464	674	612	612	612	551	551
Resultado/Cota	12,09	0,72	-0,41	0,81	1,07	0,32	0,57
Distribuição/Cota	13,79	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90

Composição do resultado caixa out/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