

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Dezembro 2024

The logo for Navi, consisting of the word "NAVI" in a stylized, white, sans-serif font. The letters are bold and modern, with the 'N' and 'A' being particularly prominent.

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\$ 47.276.893

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 77,21

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

IFIX tem mês desafiador em ano para esquecer

No mês de dezembro, distribuímos R\$0,75/cota. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -2,0% vs. -0,7% do IFIX, alpha de -1,4%.

O IFIX completa seu 4º mês consecutivo em queda no mês de dezembro, ilustrando a volatilidade observada nos últimos tempos, de maneira que, até a última semana, a rentabilidade do índice era de -8,0%, antes de fechar em -0,67%. O IMOB (índice de ações das empresas imobiliárias listadas na B3), seguiu o movimento de queda do mês de novembro (-11%) e apresentou performance de -9% no mês.

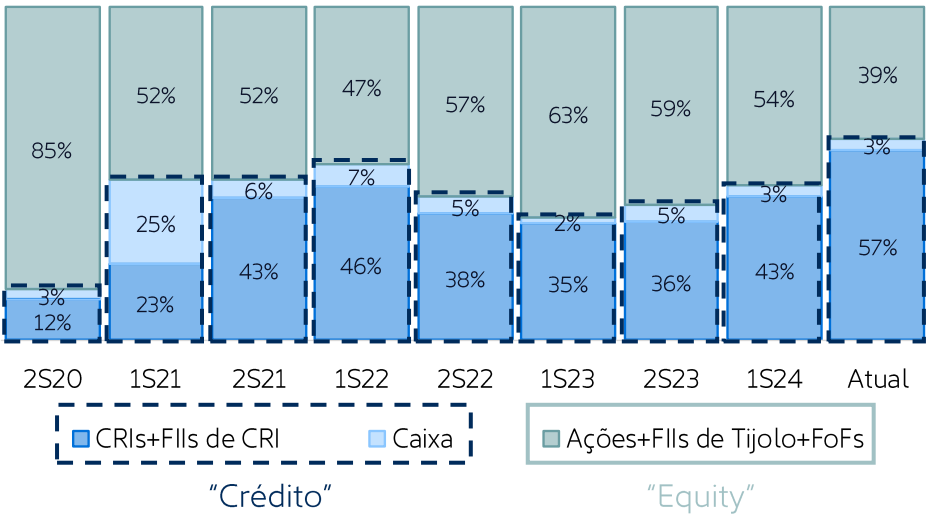
Diante desse cenário, seguimos aumentando a nossa alocação em FIs de CRI que apresentavam descontos expressivos e carregos atrativos, elevando a exposição nesse segmento para 57%, ante 45% no mês de outubro e 55% em novembro. Essa movimentação reforça nosso posicionamento em ativos que deveriam se beneficiar de um ambiente macroeconômico mais desafiador via aumento dos rendimentos.

Nesse contexto, acreditamos que o prêmio de risco implícito nos FIs segue bastante atrativo para o médio e longo prazo, com alto carregos e oportunidades de ganho de capital. Preferimos os FIs de CRI, que são impactados positivamente pelo aumento da inflação e das taxas de juros, além de realizarem novos investimentos a taxas mais altas. Por outro lado, os FIs de Tijolo devem ser negativamente impactados com (i) maiores dificuldades para locar novos espaços e obter leasing spreads positivos, (ii) diminuição da atividade de M&A reduzindo a geração de ganhos de capital, (iii) aumento dos custos financeiros (para os fundos alavancados) e (iv) redução do valor patrimonial, com o aumento das taxas de desconto nas avaliações.

Retorno total | PL+dividendos

	dez/24	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	-2,04%	-6,55%	48,45%
IFIX (b)	-0,67%	-5,89%	14,02%
Alpha (a-b)	-1,37%	-0,66%	34,43%

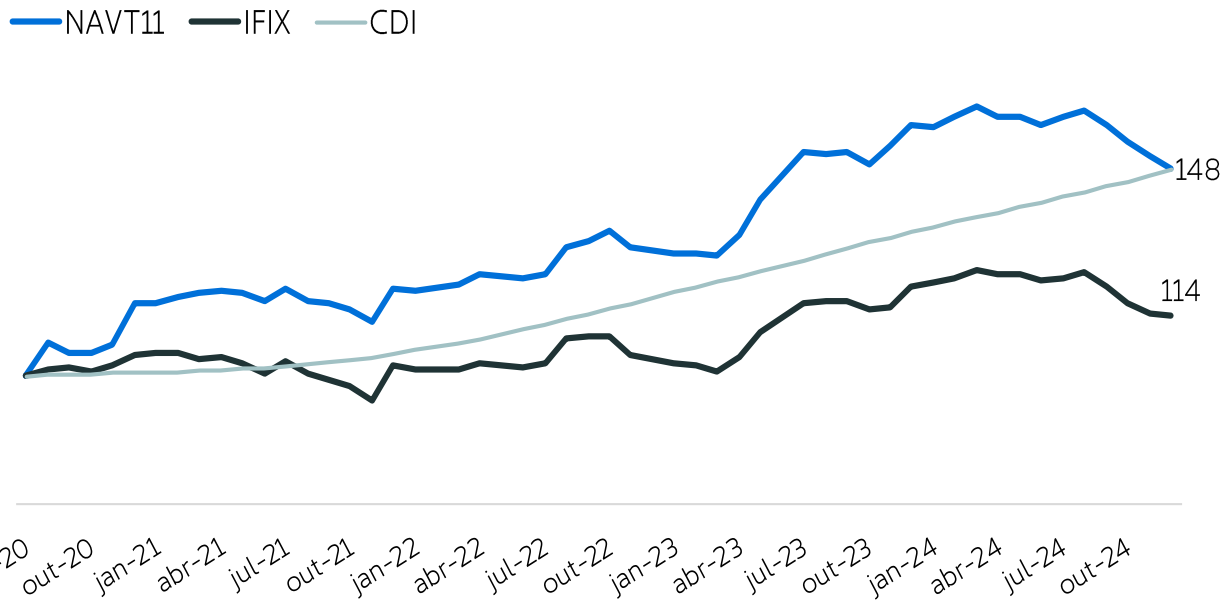
Exposição por classe



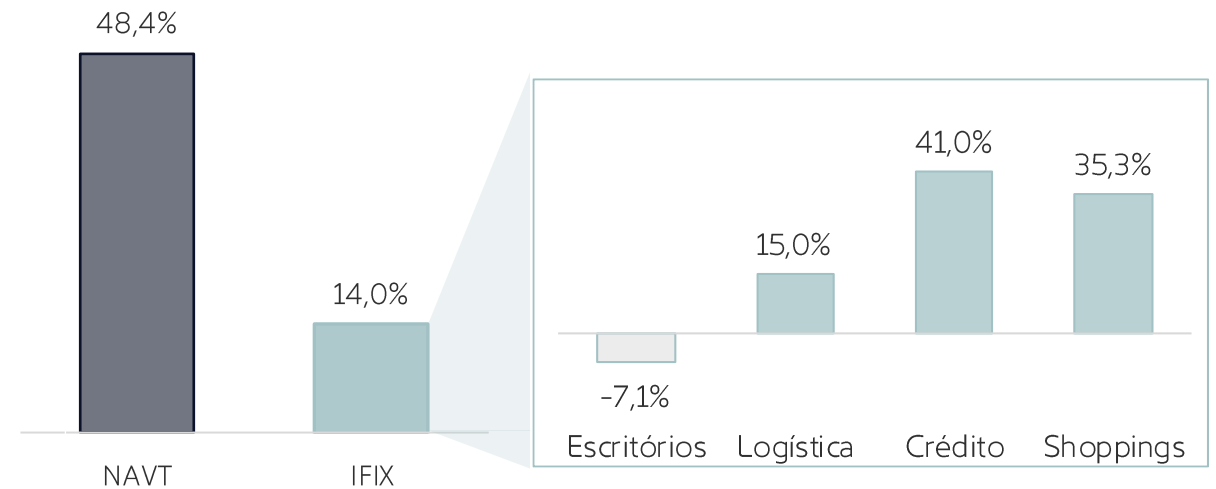
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 31/12/2024

NAVT vs. Índices (Base 100)

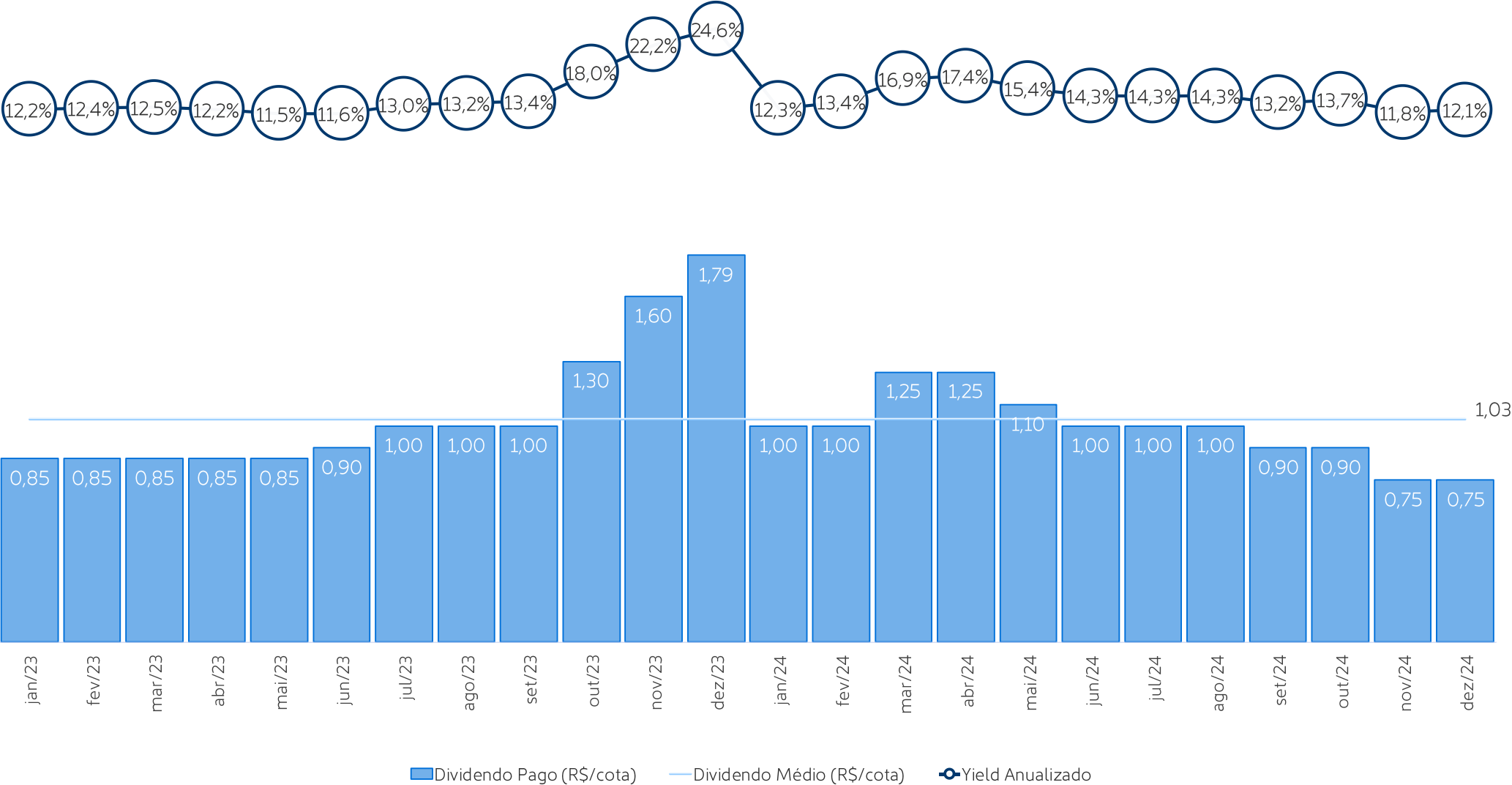


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



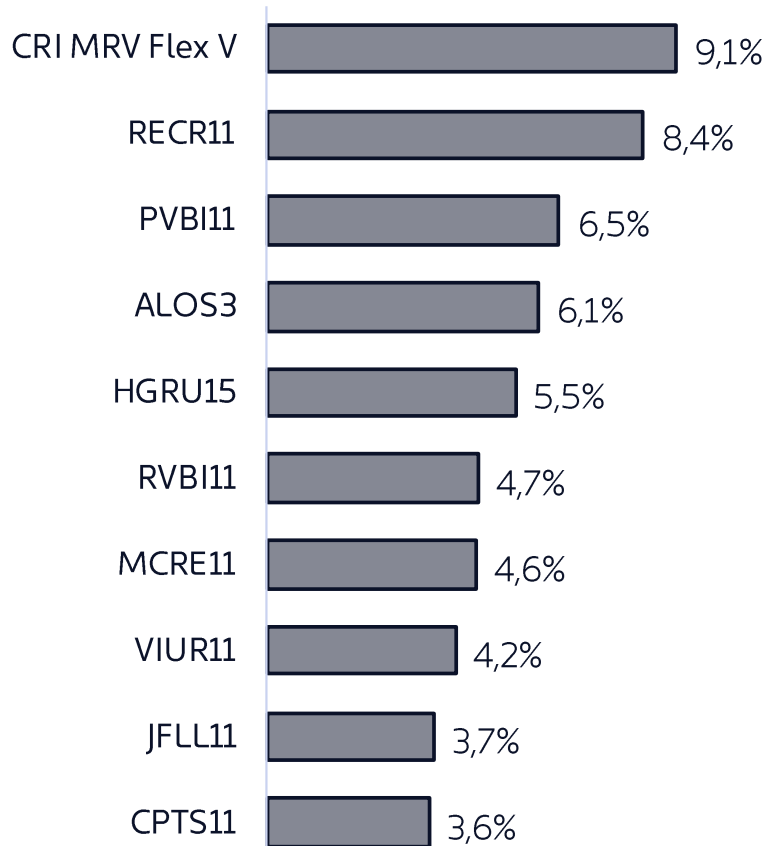
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

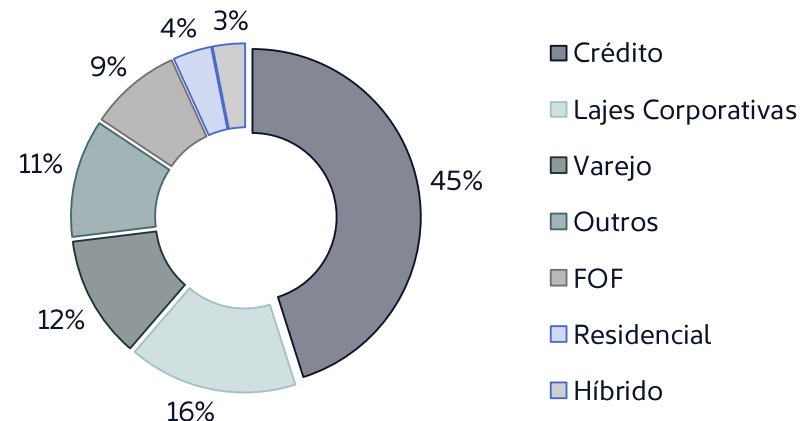
% do PL

Top 10 posições (31/10/2024)

○ Div. Yield Anualizado: 10,2%

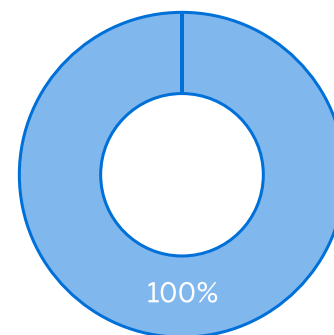


Carteira de FIs



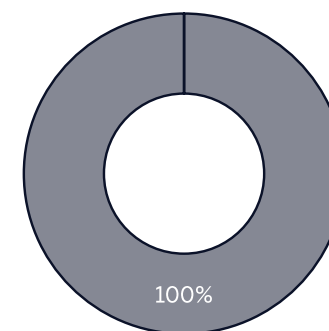
Carteira de CRIs

Por indexador



IPCA + 9,6%

Por tipo



■ Residencial - Financiamento de Obra

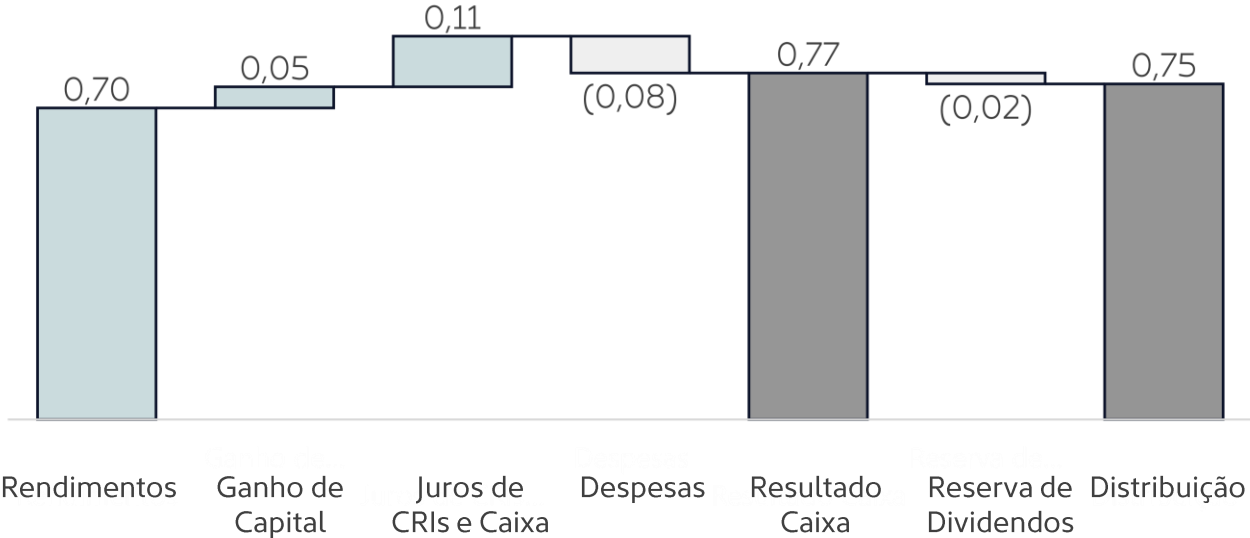
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,75/cota no mês e possui R\$0,92/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,77/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,02/cota na reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Receita Total	7.949	550	719	253	408	848	524
Dividendos de FII's Investidos	5.931	420	278	325	316	926	426
Juros de CRIs e do Caixa	700	91	144	97	41	66	69
Ganho de Capital Realizado	1.317	39	297	(169)	52	(145)	29
(-) Custo Total	(896)	(55)	(64)	(59)	(58)	(69)	(50)
Resultado NAVT	7.053	495	655	194	350	779	474
Distribuição NAVT	6.674	612	612	551	551	459	459
Resultado/Cota	11,52	0,81	1,07	0,32	0,57	1,27	0,77
Distribuição/Cota	11,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,75	0,75

Composição do resultado caixa dez/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