

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Abril 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\$ 52.033.897,89

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 84,98

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

NAVT11 tem boa performance no mês e acumula 13% de retorno total no ano

No mês de abril, distribuímos **R\$0,70/cota**. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 2,7% vs. 3,0% do IFIX.

Abril deu continuidade ao bom momento do mercado, consolidando a tendência de recuperação observada nos últimos meses. O IFIX avançou 3,0%, marcando o bom início de ano dos fundos imobiliários, enquanto o índice de ações do setor imobiliário também registrou desempenho positivo, com valorização de 11,6%. Em nosso portfólio, os destaques permaneceram nos FIs de crédito, que seguiram entregando bons resultados, com apoio adicional dos FIs de lajes corporativas e da performance consistente das ações do setor (nos segmentos de incorporação e shoppings).

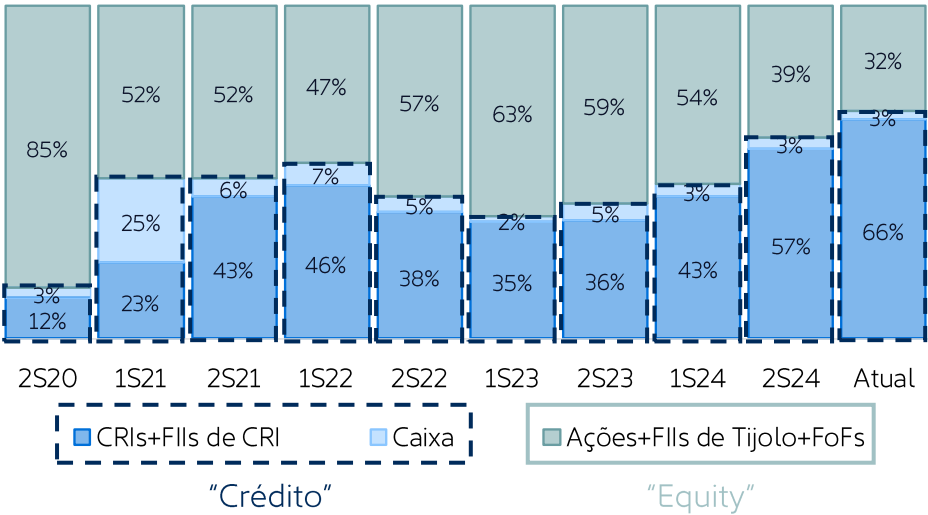
Diante do bom desempenho nos últimos meses, aproveitamos para reduzir marginalmente nossa exposição em FIs de crédito, capturando R\$0,25 por cota em ganho de capital e aumentando a exposição em ações imobiliárias e em caixa.

Essa redução na exposição foi marginal, de modo que mantemos uma visão positiva diante da assimetria entre risco e retorno nos fundos de crédito. Em um cenário ainda marcado por inflação elevada e juros altos, esse segmento segue com perspectivas robustas de dividendos e negociado em níveis descontados. Assim, seguimos confiantes em nossas posições, aguardando uma convergência dos preços para patamares mais justos ao longo do tempo.

Retorno total | PL+dividendos

	abr/25	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	2,69%	12,73%	67,35%
IFIX (b)	3,01%	9,51%	24,86%
Alpha (a-b)	-0,32%	3,22%	42,48%

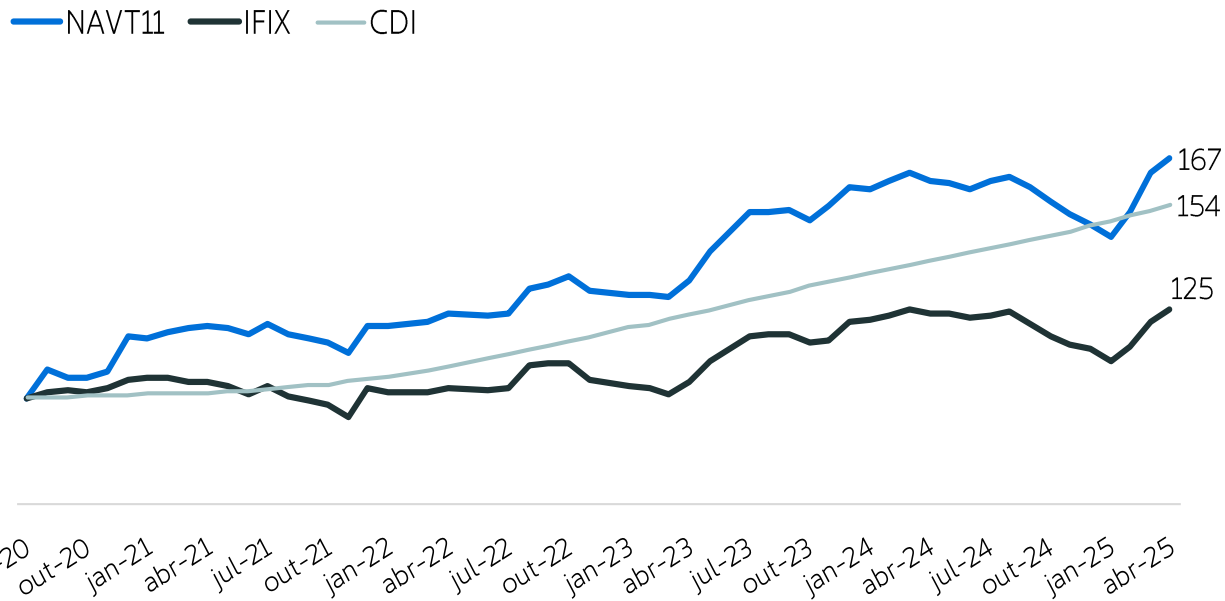
Exposição por classe



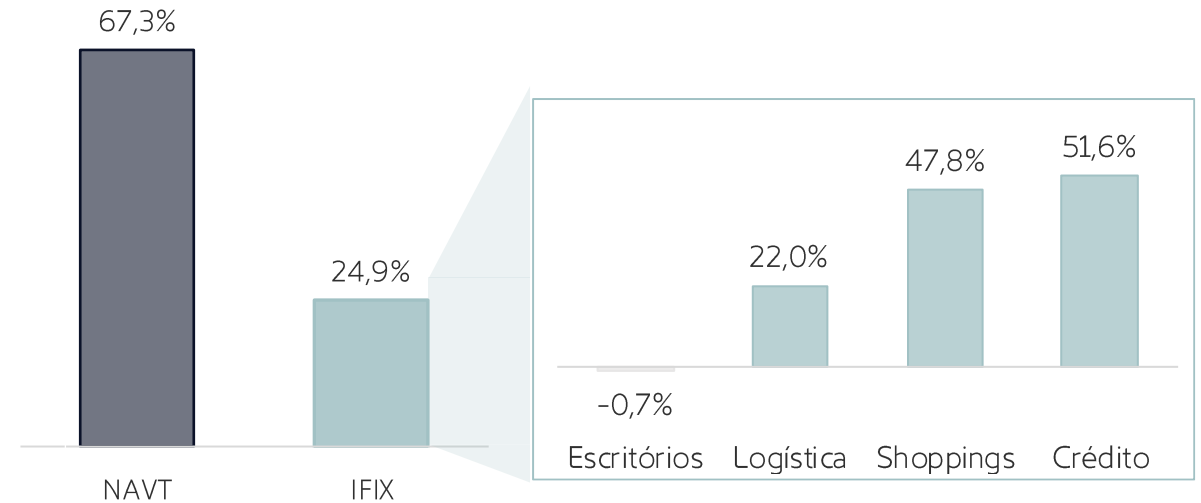
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/04/2025

NAVT vs. Índices (Base 100)

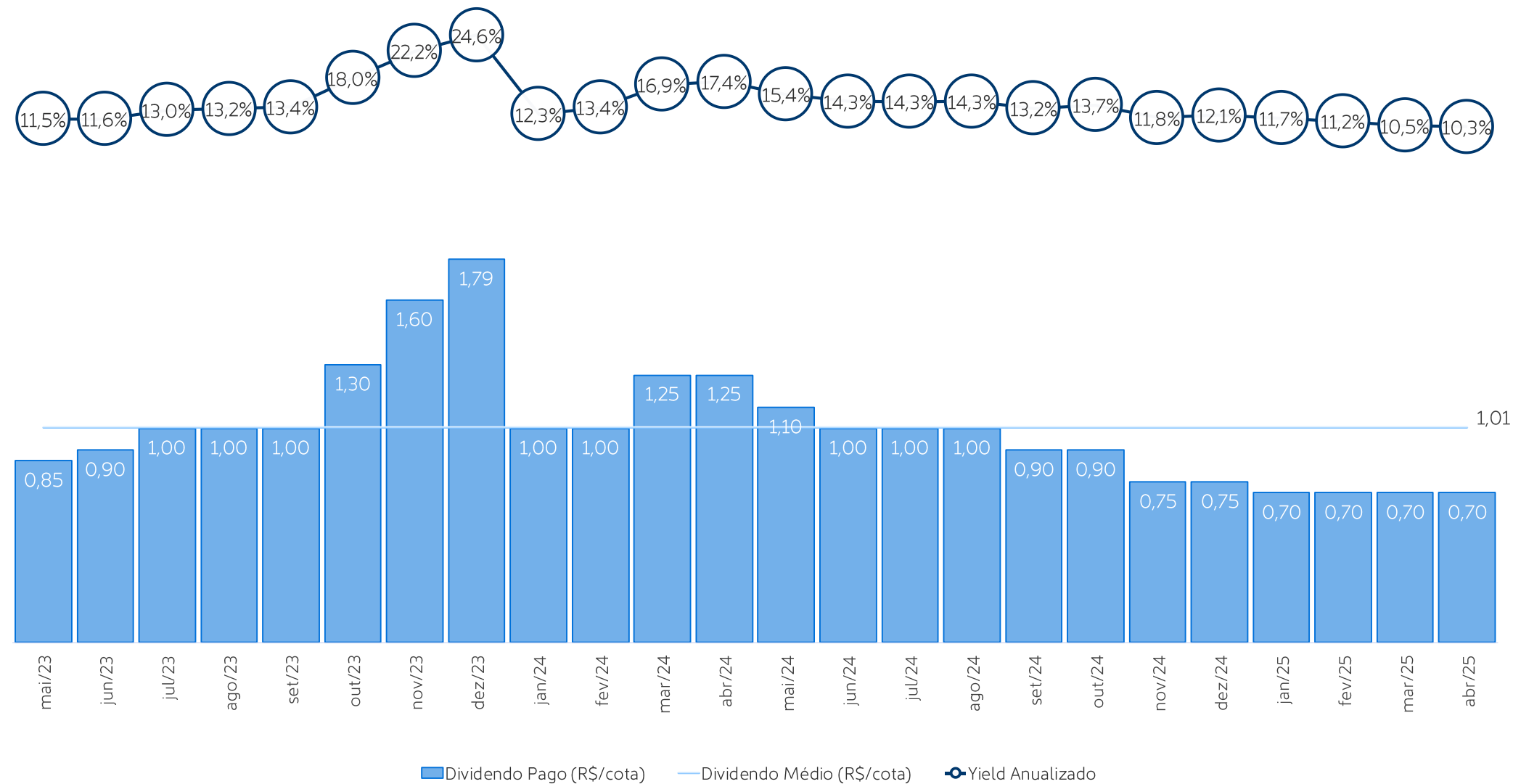


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA



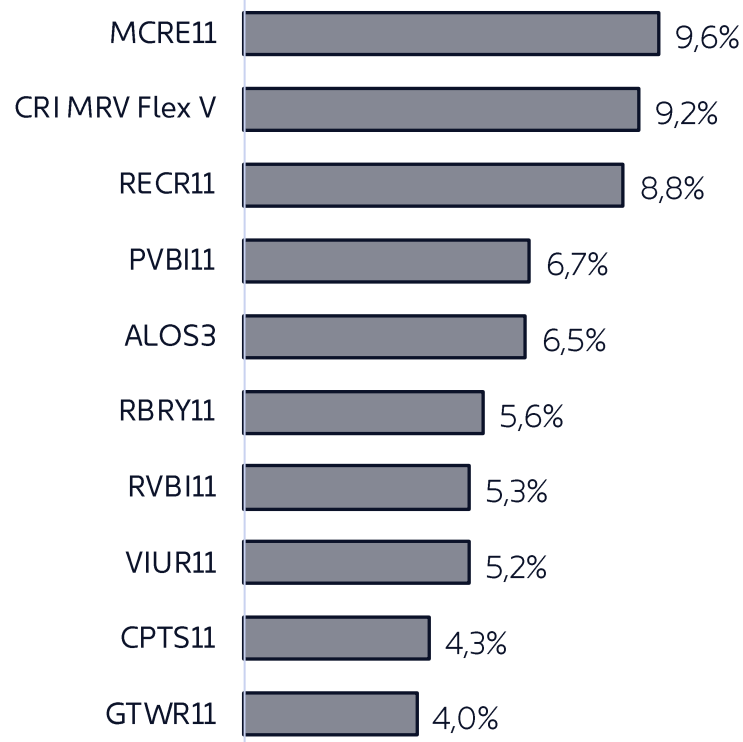
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

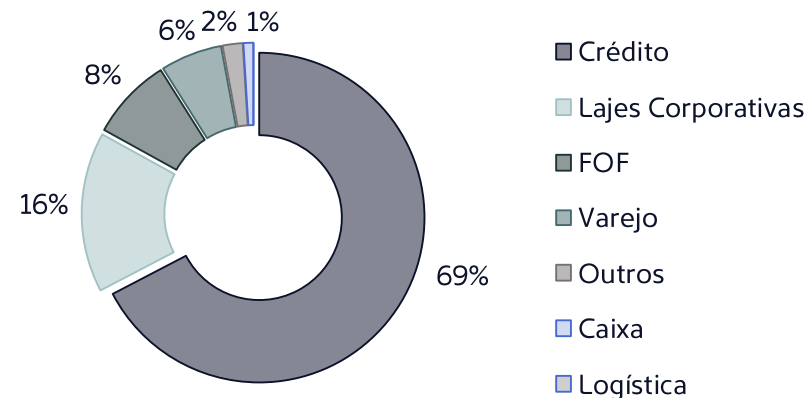
% do PL

Top 10 posições (28/02/2025)

○ Div. Yield Anualizado: **13,3%**

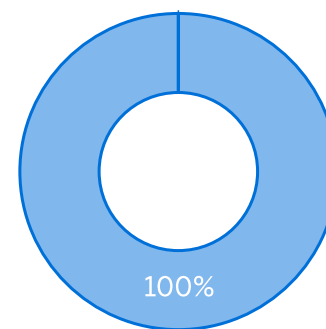


Carteira de FIs



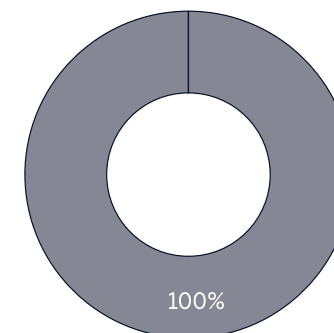
Carteira de CRIs

Por indexador



IPCA + 10,5%

Por tipo



■ Residencial - Financiamento de Obra

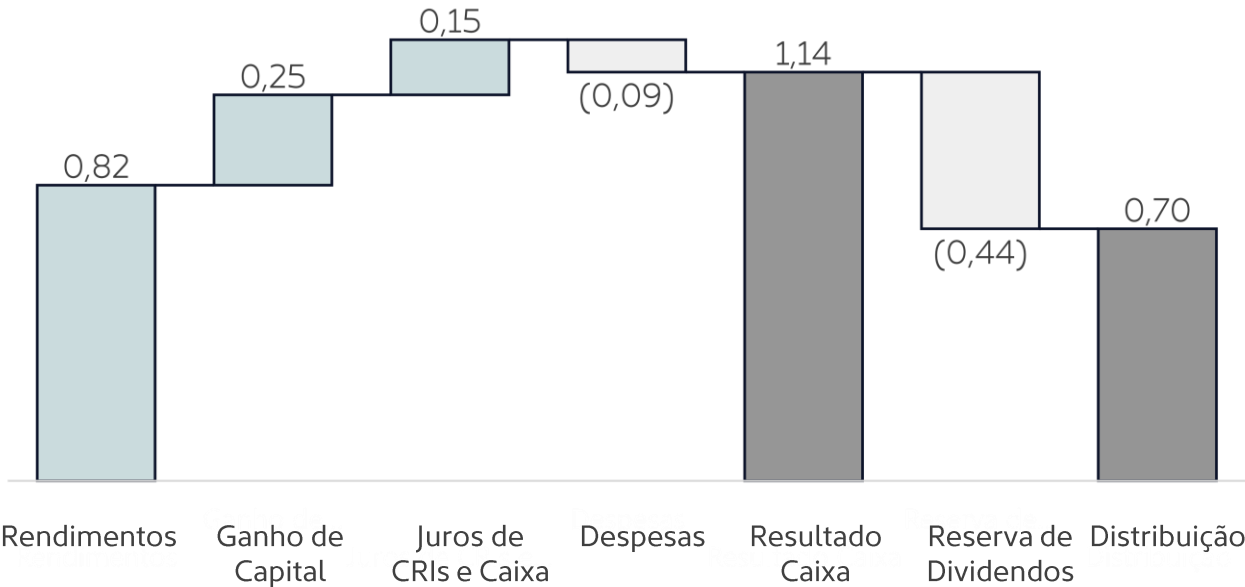
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,70/cota no mês e possui R\$1,68/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$1,14/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,44/cota à reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25
Receita Total	6.148	848	524	522	516	595	750
Dividendos de FII's Investidos	5.374	926	426	446	412	462	503
Juros de CRIs e do Caixa	861	66	69	67	71	41	94
Ganho de Capital Realizado	-87	-145	29	9	32	92	153
(-) Custo Total	(833)	(69)	(50)	(46)	(51)	(51)	(55)
Resultado NAVT	5.315	779	474	476	465	544	695
Distribuição NAVT	5.572	459	459	429	429	429	429
Resultado/Cota	8,68	1,27	0,77	0,78	0,76	0,89	1,14
Distribuição/Cota	10,20	0,75	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70

Composição do resultado caixa abr/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