

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Setembro 2023

The NAVI logo is located in the bottom right corner of the slide. It consists of the word "NAVI" in a bold, white, sans-serif font. The letters are slightly stylized, with the 'N' and 'A' having a unique, blocky appearance.

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

Cota patrimonial

R\$93,95

Valor patrimonial

R\$99.070.016

Cota de mercado

R\$89,49

Valor de mercado

R\$94.367.831

Quantidade de cotistas

1.793

Quantidade de cotas

1.054.507

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

Distribuição de R\$1,00/cota de dividendos

Manutenção dos dividendos em patamar elevado

No mês de setembro, distribuimos R\$1,00/cota, um aumento de 18% em relação aos rendimentos de maio e de 11% em relação aos de junho. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 0,27% vs. 0,20% do IFIX, alpha de 0,07%.

O mês foi marcado por um movimento de aversão a risco, refletido no aumento do juro real em +45 bps., atingindo patamares superiores a 5,7%, ao longo do período. Como consequência, o IFIX teve performance marginalmente positiva e as ações do setor imobiliário caíram mais de 10%. Permanecemos cautelosos e atentos às mudanças de cenário em busca das melhores oportunidades.

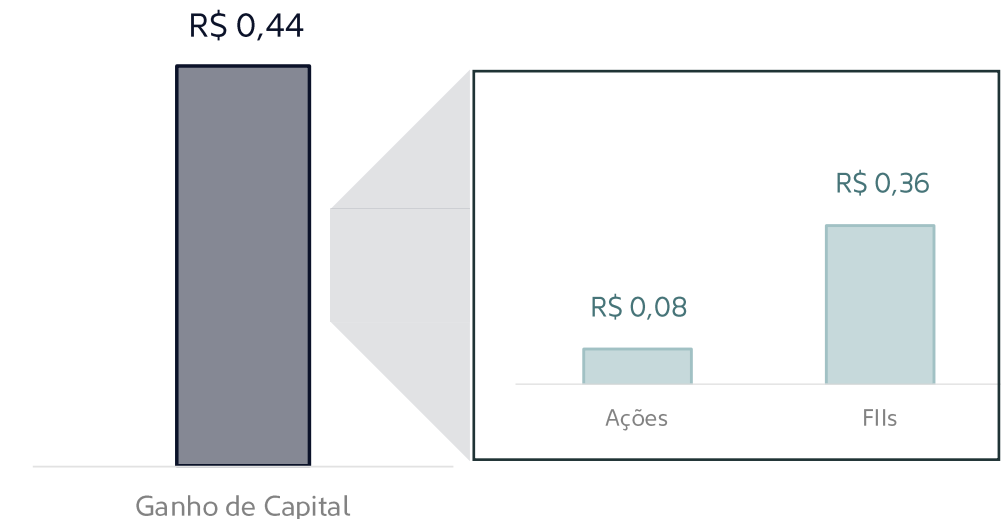
Seguindo o movimento de agosto, diminuimos a exposição do portfólio em ações de shoppings. Além disso, também aproveitamos para reduzir as posições em fundos de CRI. Nesse contexto, auferimos R\$0,44/cota de ganho de capital, sendo ~80% provenientes das alienações de FIs e ~20% das ações.

Assim, tivemos um resultado caixa de R\$0,98/cota. Consumimos R\$0,02/cota da reserva de dividendos já existente de R\$1,81/cota, passando a ter R\$1,79/cota de dividendos a pagar e distribuimos R\$1,00/cota.

Rentabilidade

	set/23	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVt Patrimonial (a)	0,27%	16,77%	28,84%	52,53%
IFIX (b)	0,20%	12,28%	11,53%	17,79%
Alpha (a-b)	0,07%	4,48%	17,31%	34,74%
CDI	0,97%	9,93%	28,59%	29,98%
IPCA+Yield IMA-B 5+	0,71%	8,40%	36,54%	46,33%

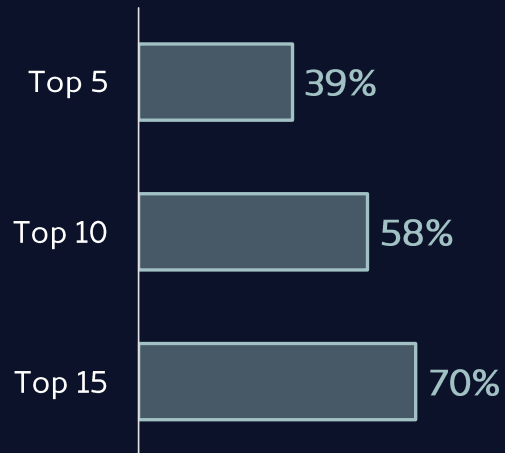
Ganho de capital por classe (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

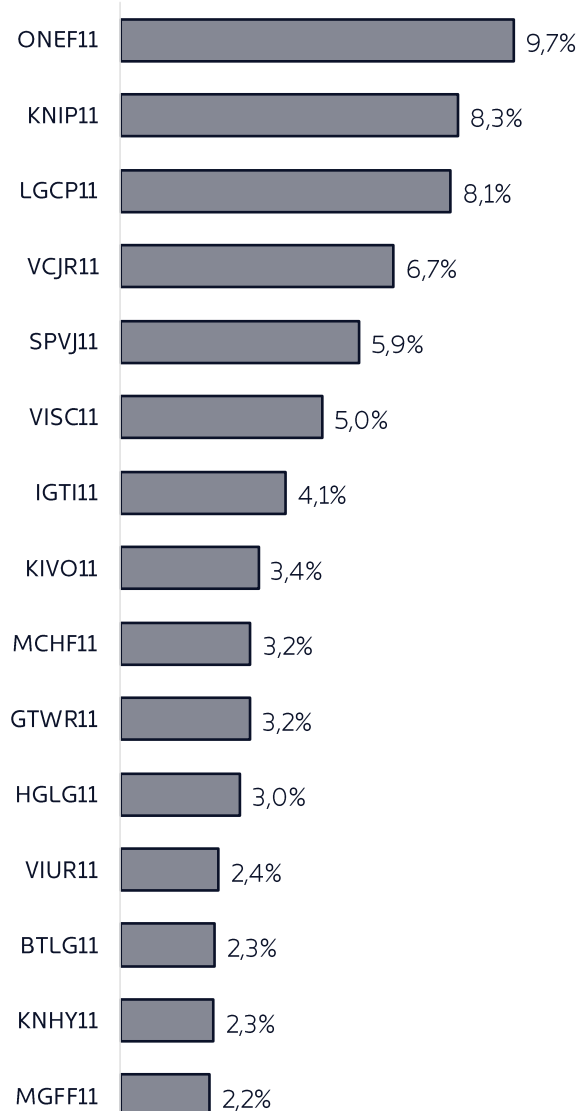
% do PL

Concentração dos ativos

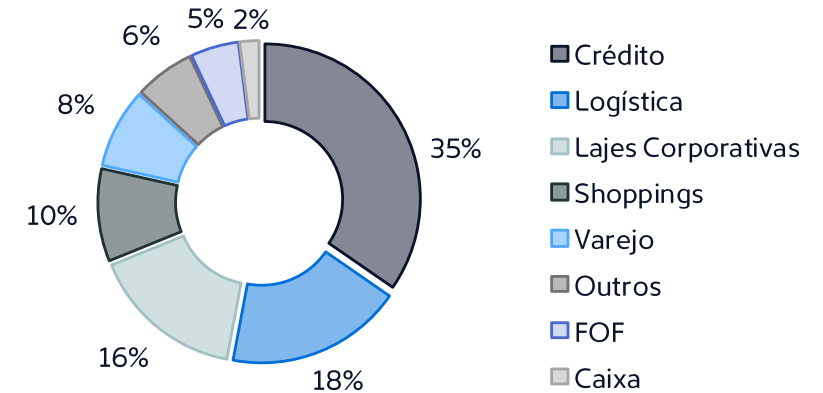


Principais posições

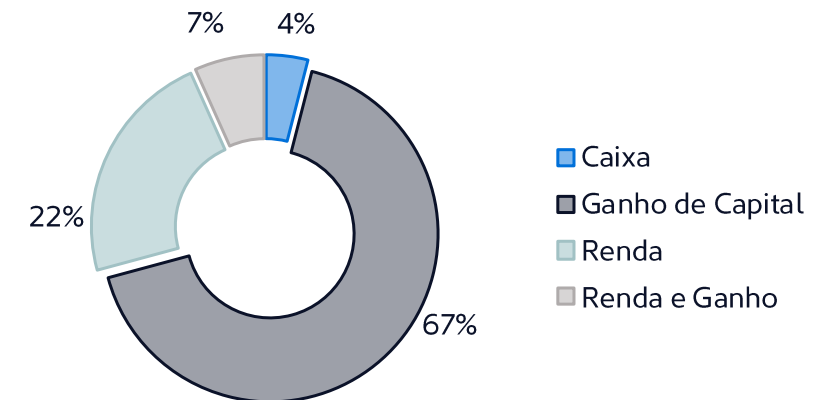
○ Div. Yield Anualizado: 8,5%



Posições por segmento



Ganho por estratégia

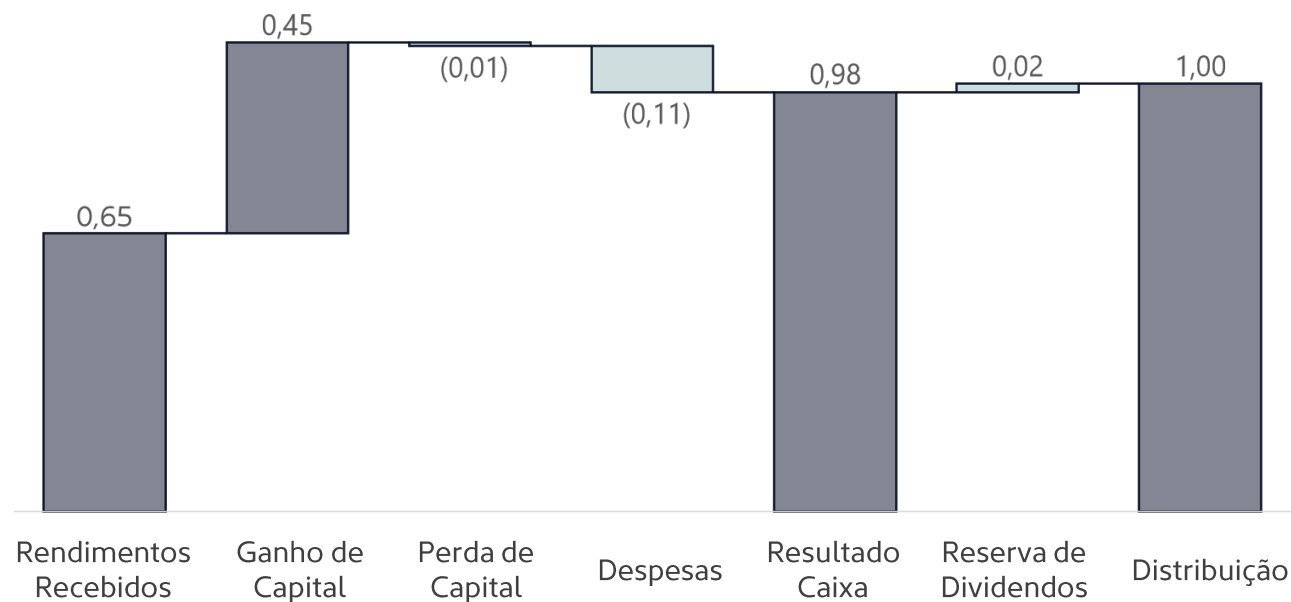


DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$1,00/cota no mês de setembro e possui R\$1,79/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,98/cota de resultado caixa com R\$0,02/cota da reserva de dividendos existente de R\$1,81/cota

Resultado (R\$)	Últ. 12M	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/22
Receita Total	13.771.643	1.013.255	1.059.638	1.262.417	1.743.757	2.028.936	1.147.877
Dividendos de FIs Investidos	7.508.448	645.544	683.119	648.031	675.200	634.921	735.070
Juros de CRIs e do Caixa	1.361.379	101.213	123.063	148.564	58.253	117.060	39.528
Ganho de Capital Realizado	4.901.816	266.499	253.456	465.822	1.010.304	1.276.954	373.279
(-) Custo Total	(1.205.856)	(95.373)	(124.020)	(90.917)	(103.382)	(100.916)	(113.364)
Resultado NAVT	12.565.787	917.882	935.618	1.171.500	1.640.374	1.928.020	1.034.512
Distribuição NAVT	11.283.225	896.331	896.331	949.056	1.054.507	1.054.507	1.054.507
Resultado/Cota	11,92	0,87	0,89	1,11	1,56	1,83	0,98
Distribuição/Cota	10,70	0,85	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00

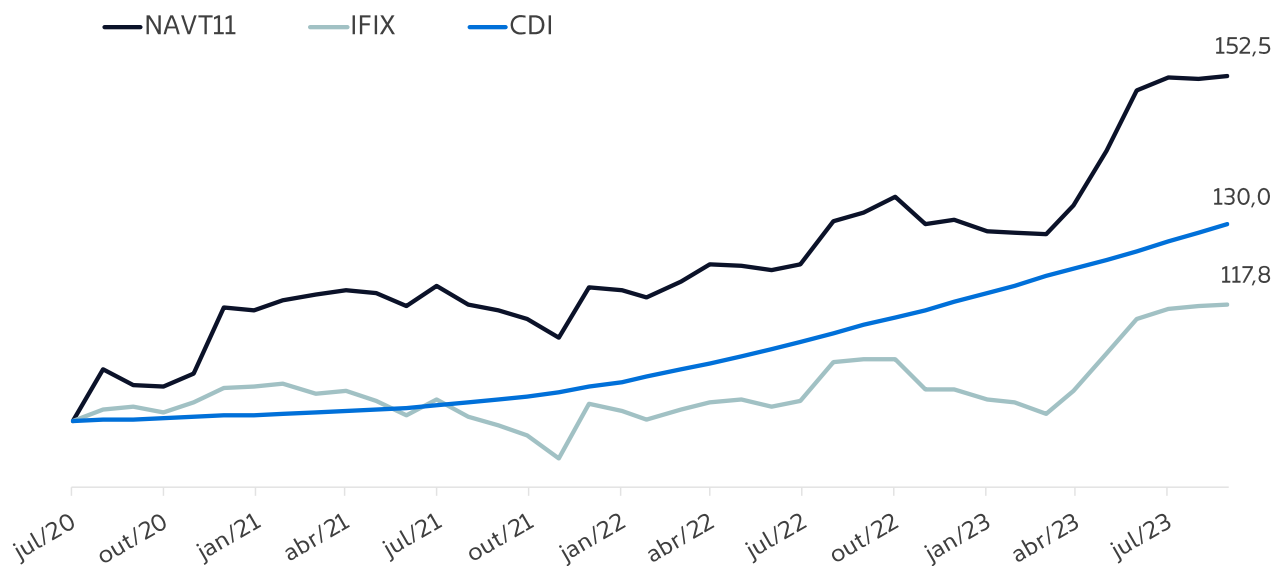
Composição do resultado caixa (R\$/cota)



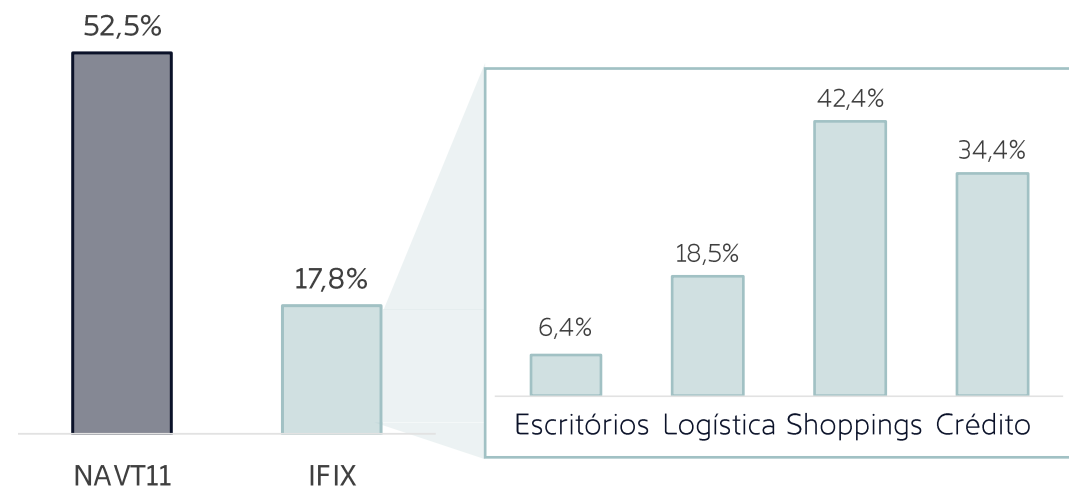
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 29/09/2023

Resultado acumulado¹ NAVT vs Índices (Base 100)



Retorno NAVT vs IFIX segmentos



¹O retorno é referente à cota patrimonial e assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

Fonte: Navi, B3, Bloomberg, BTG

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.

וועהנ