

RELATÓRIO MENSAL

Navi Hedge Fund FII
| IMOV11

Setembro 2024



NAVI

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Navi Hedge Fund FII FII é gerar rendimentos aos cotistas, aplicando, primordialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), ações do setor imobiliário ("Ações") e outros ativos imobiliários, conforme regulamento.

Informações gerais

CNPJ

46.437.903/0001-35

Valor patrimonial

R\$ 488.606.253

Quantidade de cotas

53.092.572

Cota patrimonial

R\$ 9,20

Início das atividades

Outubro de 2022

Público alvo

Investidores em Geral

Administradora

Banco Daycoval S.A.

Gestora

Navi Real Estate Selection

Taxa de administração e gestão

1,5% a.a. do PL

Taxa de performance¹

20% sobre IPCA + Yield [IMA-B 5]

¹Calculada com base nos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Alterações no portfólio trouxeram proteção no pior mês do IFIX dos últimos dois anos

O IMOV11 possui mandato flexível com o objetivo de entregar ao investidor retornos consistentes em diferentes cenários com uma base sólida de dividendos recorrentes. Desde o início do fundo em 2022, conseguimos distribuir, na média, R\$0,11/cota ao mês, acumulando um retorno total de 27%, em comparação aos 10% do IFIX, sem nenhuma inadimplência na carteira de crédito. Em 2024, distribuimos, na média, R\$0,10/cota mensalmente e entregamos um retorno total 0,8% acima do IFIX.

A nossa parametrização de risco passa por um "termômetro" macroeconômico definido pelo percentual alocado em "crédito" (CRIs+FIs CRI+Caixa) versus "equity" (Ações+FIs Tijolo+FoFs). Quanto maior a exposição a crédito, menos otimista (mais defensivo). E vice-versa. Desde o início do fundo, esse número variou de 56% a 94%.

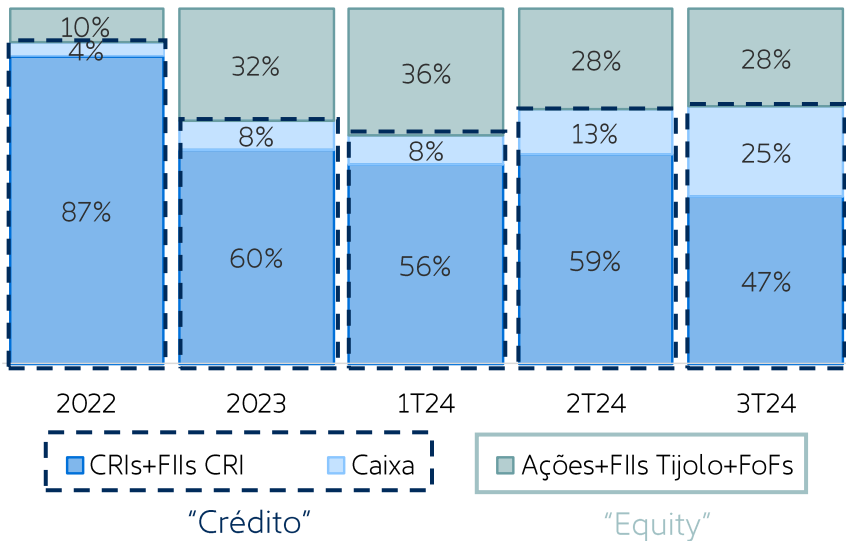
No início do ano, estávamos com 64% em crédito frente à expectativa de continuidade do ciclo de corte de juros, que já vinha sustentando a boa performance dos ativos de risco. Entretanto, a deterioração do quadro fiscal se agravou, acarretando uma brusca mudança de cenário, trazendo maior volatilidade nos mercados, fortes elevações de juros futuros e quedas dos preços dos ativos de risco. Nesse contexto, tivemos uma queda na cota patrimonial do fundo, principalmente em ações/FIs (40% da atribuição negativa), abertura das NTNBS (25%) e dos custos de emissão (35%).

Historicamente, em mercados mais estressados, surgem oportunidades raras nos preços dos ativos, como vemos hoje: FIs de Tijolo nos highs de dividend yield (10,7%, similar aos anos de 2015/2016), FIs de CRI perto do low de P/B (0,94x), ações de shoppings com cap rate implícito >15% e ações de incorporadoras a 0,65x P/B. Confiamos que o nosso processo de investimento, focado no médio/longo prazo, irá gerar valor para os investidores.

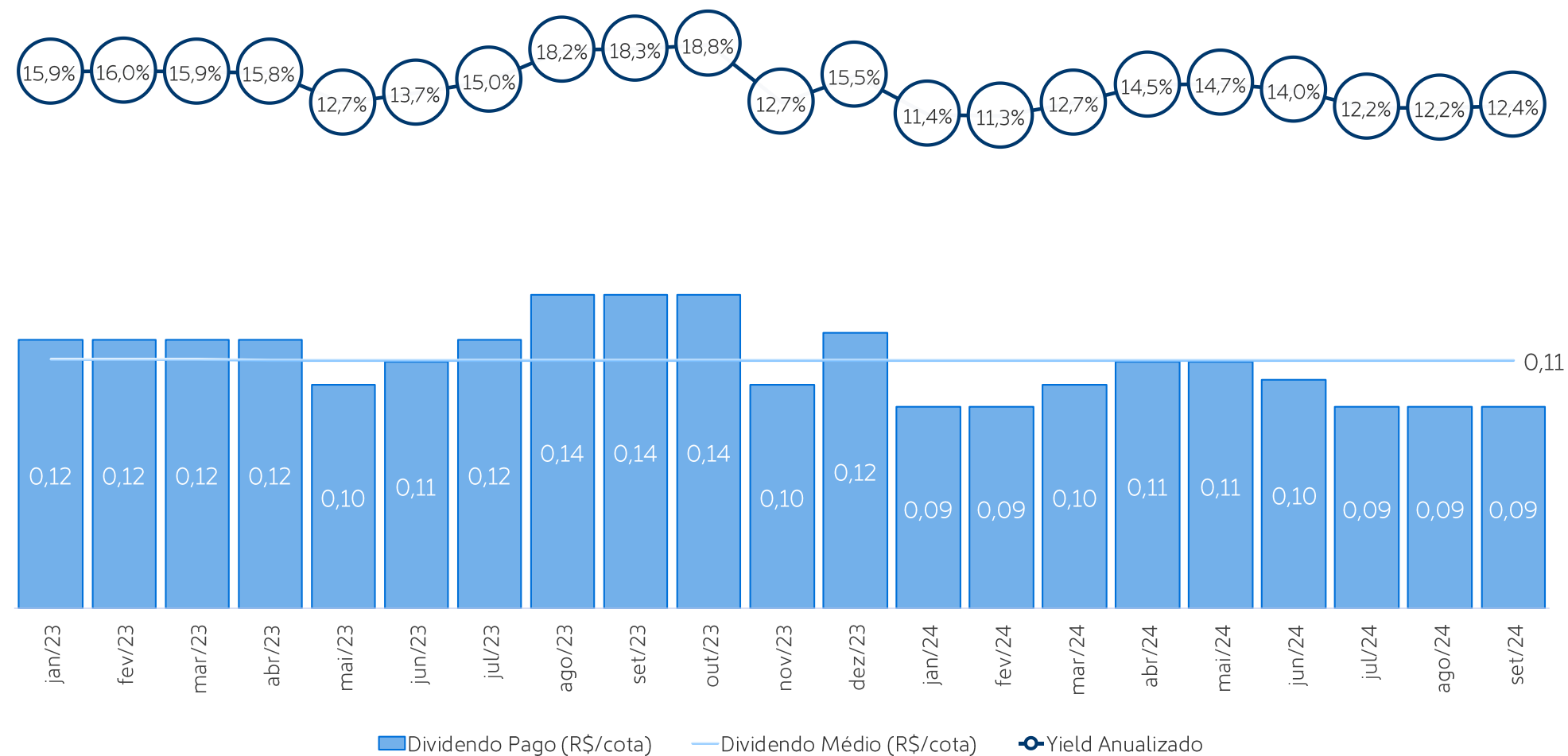
Retorno total | PL+dividendos

	set/24	YTD	Desde IPO
IMOV (a)	-0,80%	0,64%	26,52%
IFIX (b)	-2,58%	-0,16%	10,44%
Alpha (a-b)	1,78%	0,81%	16,08%

Exposição por classe



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS & YIELD ANUALIZADA

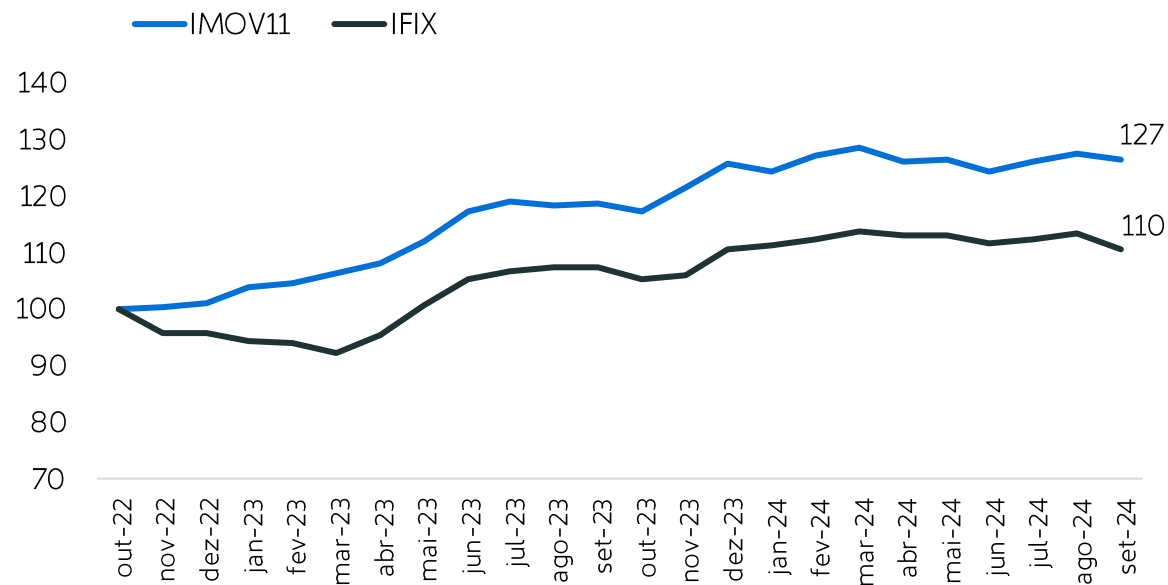


O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

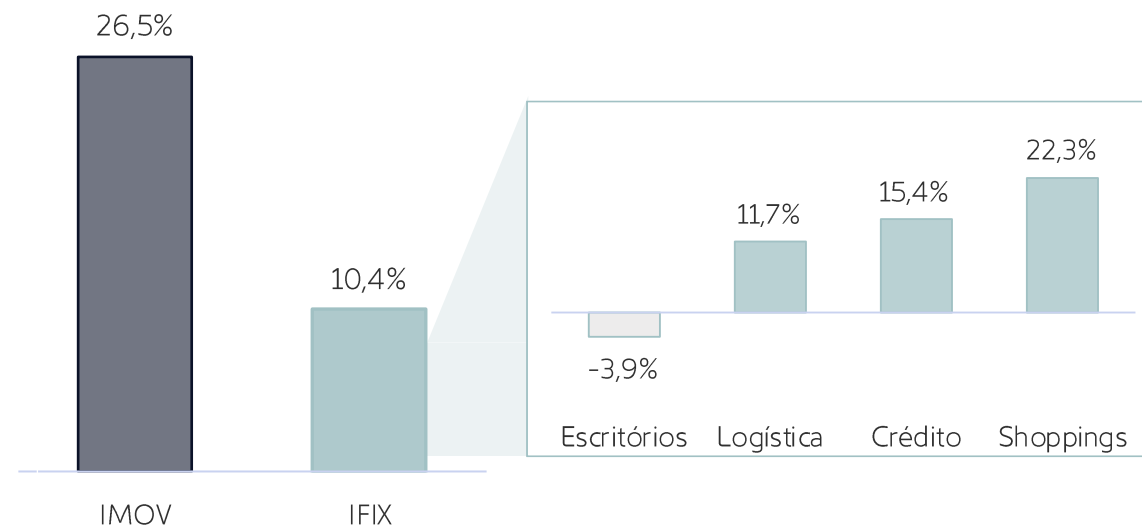
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 25/10/2022 (início do fundo) e 30/09/2024

IMOV11 vs. IFIX (Base 100)

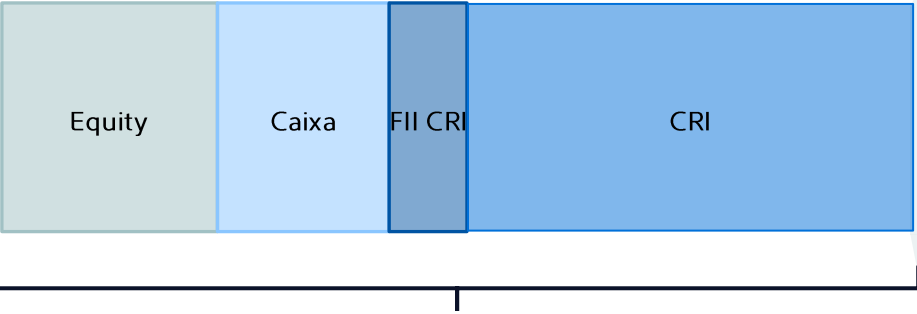


IMOV11 vs. IFIX segmentos

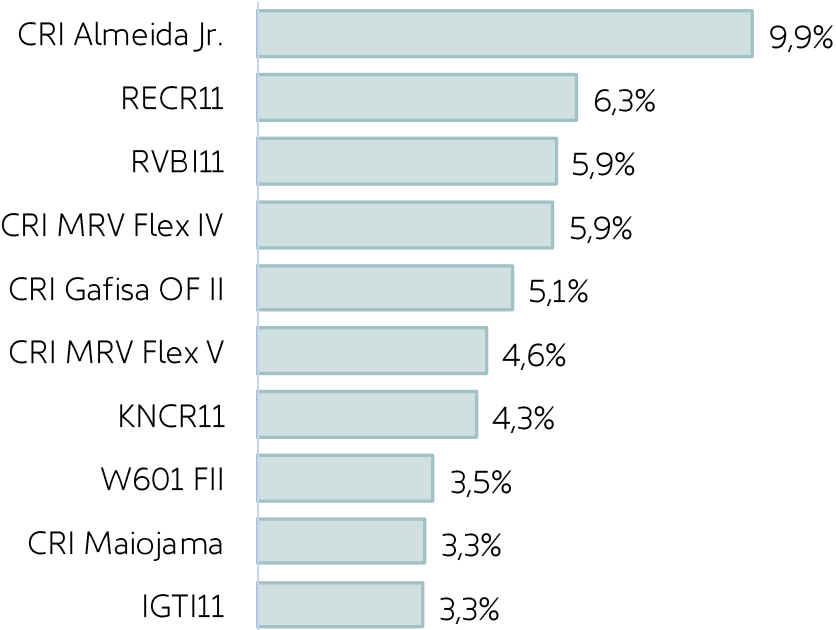


¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos & não inclui os custos de ofertas

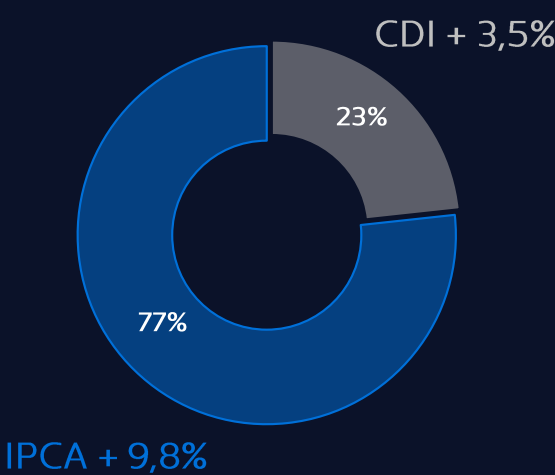
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



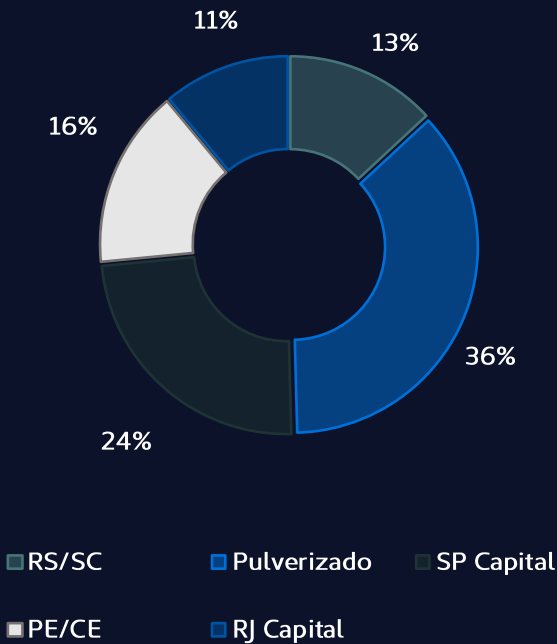
Top 10 posições
(30/07/2024)



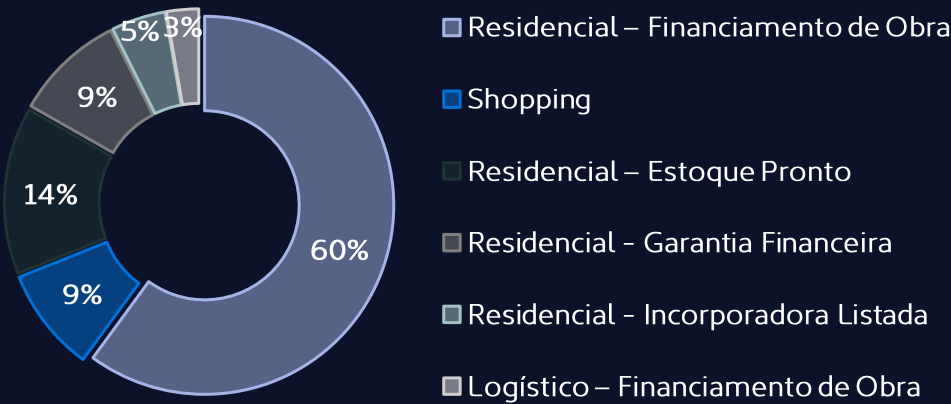
Por indexador



Por localização da garantia



Por tipo



CARTEIRA DE CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Comentários	Vencimento	Duration	Índice	Taxa	LTV	% Ativo
MRV Flex IV Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	Pulverizado	Carteira de recebíveis com AF	•AF das unidades/ CF dos recebíveis •Coobrigação MRV •Fundo de reserva •Subordinação	Carteira de recebíveis de tabela direta da MRV. CRI conta com diversas garantias, incluindo a alienação fiduciária de todos os imóveis.	dez/32	3,3	IPCA	8,7%	66%	6%
MRV Flex V Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	Pulverizado	Carteira de recebíveis com AF	•AF das unidades/ CF dos recebíveis •Coobrigação MRV •Fundo de reserva •Subordinação	Carteira de recebíveis de tabela direta da MRV. CRI conta com diversas garantias, incluindo a alienação fiduciária de todos os imóveis.	mar/33	3,6	IPCA	8,9%	66%	5%
Gafisa OF 2ª Série	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra e terreno na Av. Oscar Freire, SP	•AF do terreno e cotas das SPEs •Promessa de CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Gafisa e fundo de obras	Projeto protocolado na prefeitura com incremento de área em relação ao inicialmente previsto. Todos os terrenos do projeto já foram adquiridos.	mai/27	2,7	IPCA	10,50%	66%	5%
Maiojama	Residencial – Garantia Financeira	RS	Financiamento à incorporadora com garantia de fundo exclusivo de um dos sócios pessoa física	•AF quotas fundo exclusivo	Garantia decorrelacionada do devedor; fundo exclusivo com 70% de exposição a ativos líquidos. As obras dos projetos da empresa não foram impactadas.	nov/27	3,1	IPCA	8,25%	71%	3%
Lótus	Residencial – Financiamento de Obra	RS	Financiamento de obra de projeto 97% vendido	•AF do terreno •CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança controlador na física	Empreendimento de alto padrão 97% vendido, 95% construído e com alto valor já desembolsado por parte dos clientes. Projeto está localizado em Xangri-lá/RS e não teve impacto por conta das chuvas.	nov/26	2,3	IPCA	10,25%	42%	3%
CRI Estoque Pronto NE 1	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	Empreendimentos de médio-alto padrão em duas relevantes capitais nordestinas. Projetos já com 80% de vendas e entregues há pouco tempo.	nov/28	3,4	CDI	3,00%	75%	2%
CRI Estoque Pronto NE 2	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	Empreendimentos de médio-alto padrão em duas relevantes capitais nordestinas. Projetos já com 80% de vendas e entregues há pouco tempo.	nov/28	3,4	CDI	3,00%	75%	2%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavancagem de shopping em operação	AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	Fluxo de caixa da garantia superior em mais de 3x a PMT.	dez/32	3,5	CDI	2,75%	50%	2%
Gafisa OF 1ª Série	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra e terreno na Av. Oscar Freire, SP	•AF do terreno e cotas das SPEs •Promessa de CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Gafisa e fundo de obras	Projeto protocolado na prefeitura com incremento de área em relação ao inicialmente previsto. Todos os terrenos do projeto já foram adquiridos.	mai/27	2,7	IPCA	9,50%	66%	2%
São Carlos	Diversificado	-	Crédito corporativo para a empresa São Carlos. Rating AA-br Moody's	-	Companhia realizou vendas de diversos ativos, reduzindo expressivamente sua alavancagem.	set/29	3,7	IPCA	8,15%	-	2%
Vitacon 2 Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra de 2 projetos +80% vendidos	•AF das unidades e cotas das SPEs •CF dos recebíveis •AF dos terrenos •Fiança do controlador na física	Redução consistente de LTV. Obras no ritmo planejado em termos de custo e prazo. Últimas vendas 15% acima da média do projeto. 80% vendido e 100% construído.	mai/26	1,8	CDI	4,50%	62%	1%

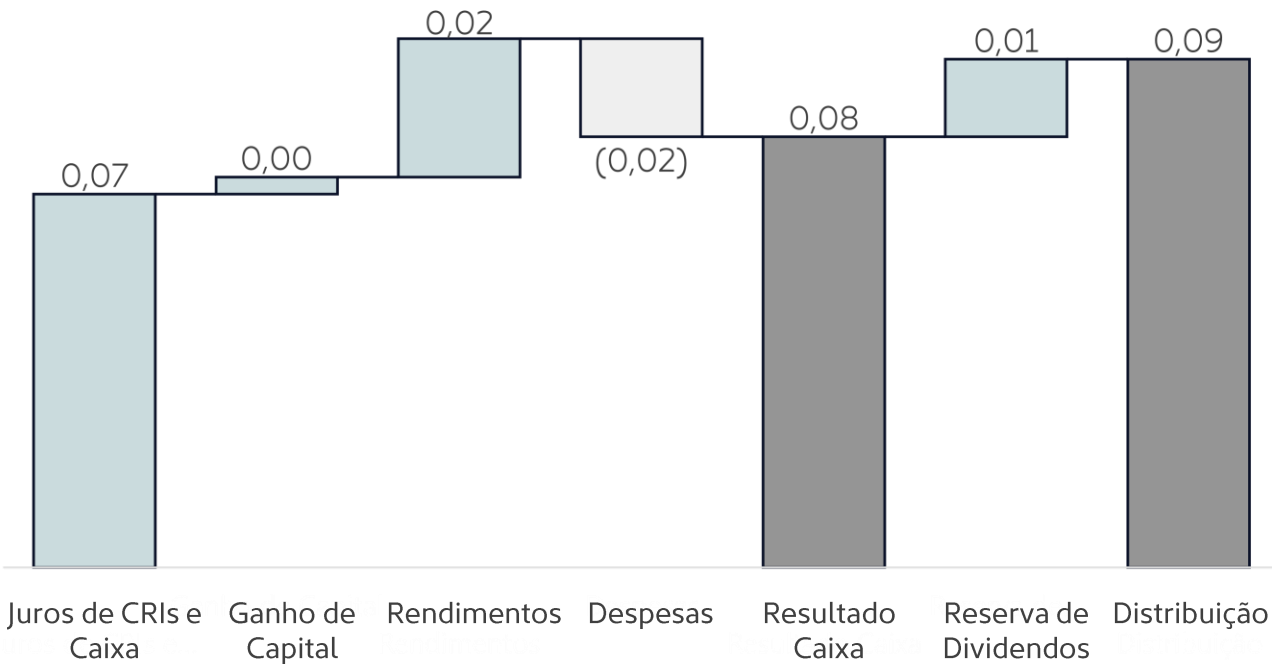
CF = Cessão Fiduciária | AF = Alienação Fiduciária

DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês e possui R\$0,06/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,08/cota de resultado caixa e R\$0,01/cota de reserva de dividendos

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
Receita Total	69.934	8.958	5.617	1.913	4.840	6.803	4.971
Dividendos de FII's Investidos	21.698	2.094	2.680	1.821	1.795	1.273	1.300
Juros de CRIs e do Caixa	29.614	2.545	2.261	2.552	3.105	2.987	3.510
Ganho de Capital Realizado	18.621	4.318	675	(2.460)	(60)	2.543	161
(-) Custo Total	(10.132)	(804)	(774)	(664)	(721)	(842)	(921)
Resultado IMOV	59.802	8.154	4.842	1.248	4.119	5.961	4.050
Distribuição IMOV	58.055	5.840	5.840	5.424	4.778	4.778	4.778
Resultado/Cota	1,17	0,15	0,09	0,02	0,08	0,11	0,08
Distribuição/Cota	1,24	0,11	0,11	0,10	0,09	0,09	0,09

Composição do resultado caixa (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