

Relatório Mensal

Janeiro 2023

Navi Imobiliário Total Return FII | NAVT11

נאבי

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\$87,55

Valor patrimonial

R\$92.326.826

Cota de mercado

R\$71,80

Valor de mercado

R\$75.713.603

Quantidade de cotistas

1.678

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+]

Geração de alpha em cenário desafiador

Portfólio apresenta geração de alpha com contribuição de ações em mês difícil para FIIs

No mês de janeiro, distribuímos R\$0,85/cota. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -1,3% vs.-1,6% do IFIX, *alpha* de 0,3% no mês.

O mês foi marcado por estresses no cenário político e fiscal situação fiscal do país resultando no aumento dos juros reais longos, impactando ativos de risco. Diante desse cenário, os FIIs sofreram bastante. A nossa carteira foi beneficiada pela exposição a ações, sobretudo no segmento de shoppings *premium*, onde continuamos enxergando assimetria favorável de *valuation*, conforme comentamos no nosso último relatório.

Ao longo do mês, auferimos R\$0,29/cota de ganho de capital, concentrado no nosso portfólio de ações e crédito. Continuamos em busca de boas oportunidades para alocação de capital, sobretudo em FIIs.

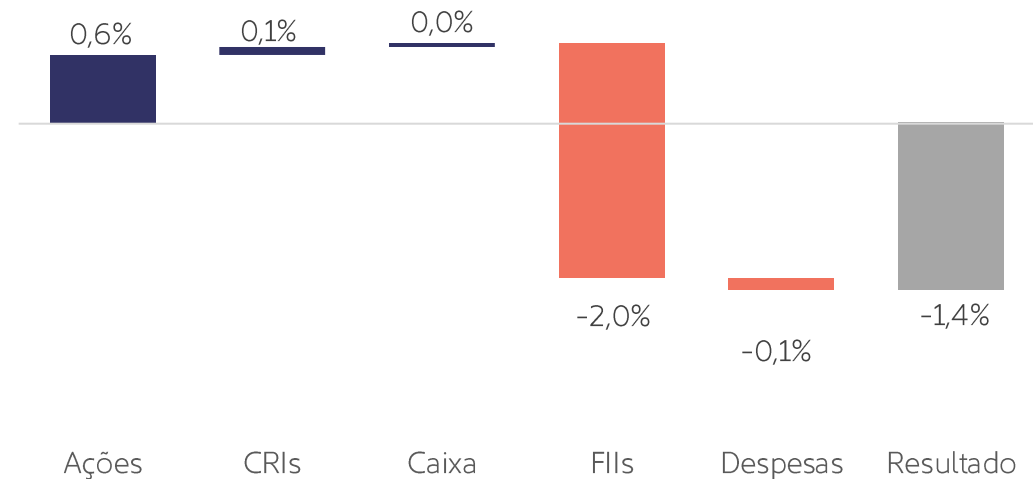
Por fim, tivemos um resultado caixa de R\$0,77/cota, e consumimos R\$0,08/cota da reserva de dividendos existente de R\$0,17/cota. Desse modo, distribuímos R\$0,85/cota e passamos a ter R\$0,09/cota de dividendos a pagar.

Rentabilidade

	jan/23	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVT Patrimonial (a)	-1,31%	-1,31%	8,89%	28,91%
IFIX (b)	-1,60%	-1,60%	-2,27%	3,22%
Alpha (a-b)	0,29%	0,29%	11,16%	25,69%

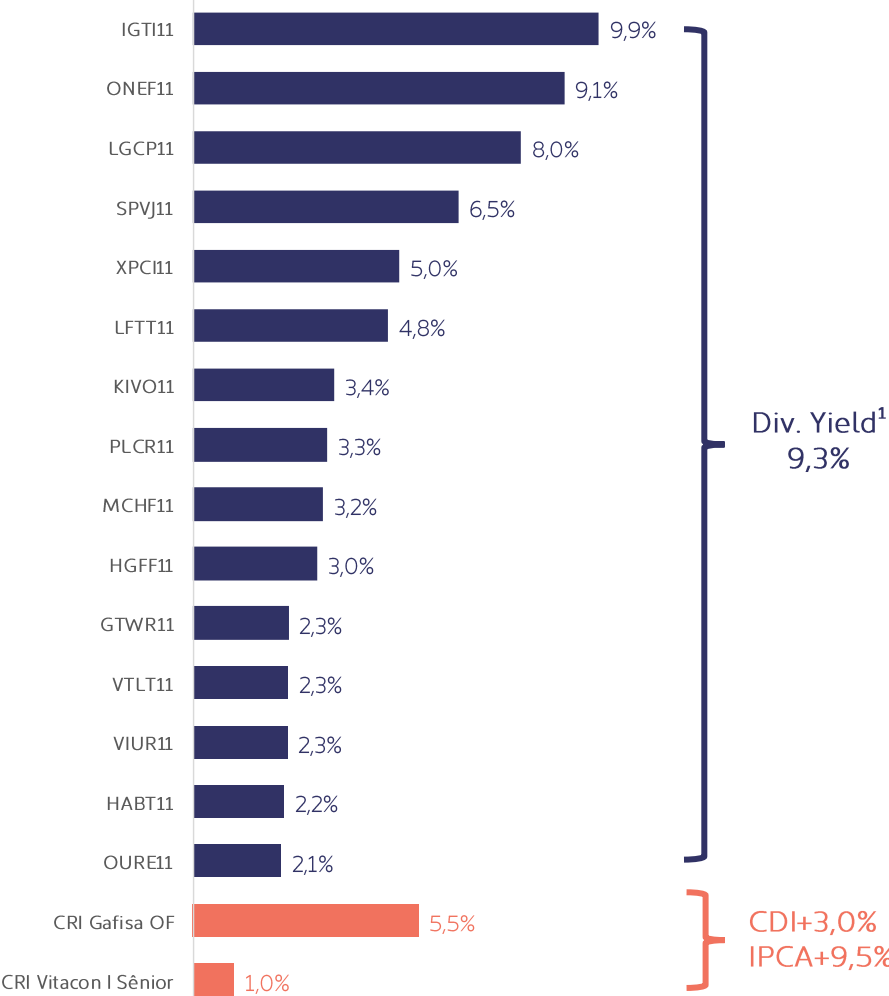
CDI	1,12%	1,12%	18,29%	19,57%
IPCA+Yield IMA-B 5+	1,10%	1,10%	27,34%	36,47%

Atribuição de performance (Jan/23)

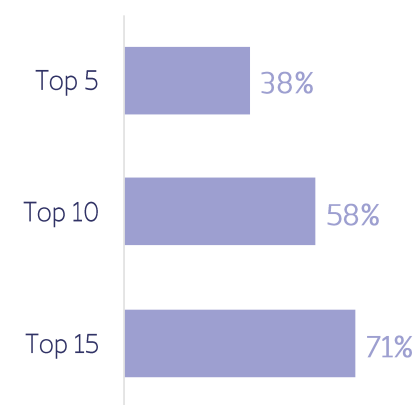


Composição da carteira (% do PL)

Principais posições



Concentração dos ativos

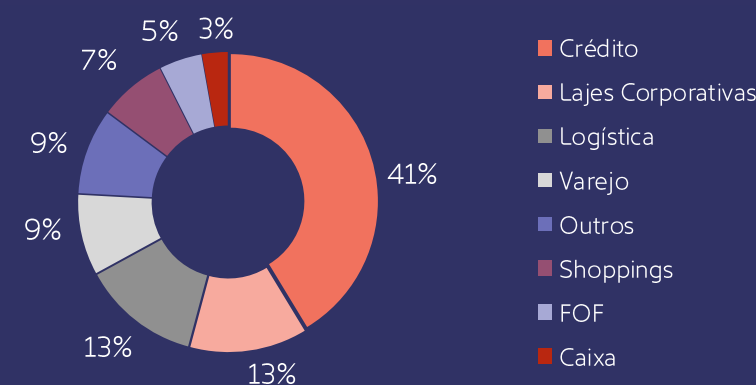


Característica dos CRIs

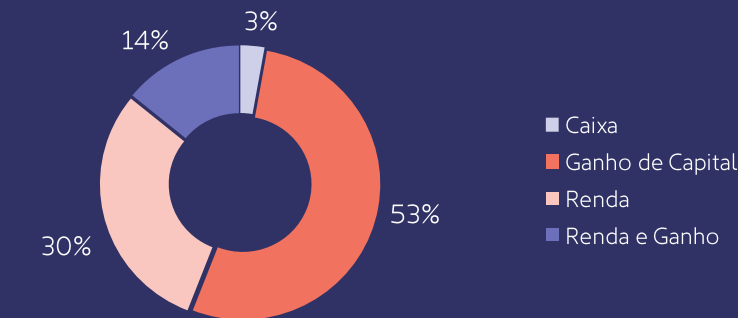
Localização
100% SP Capital

CDI+3,0%
IPCA+9,5%

Por segmento



Por estratégia



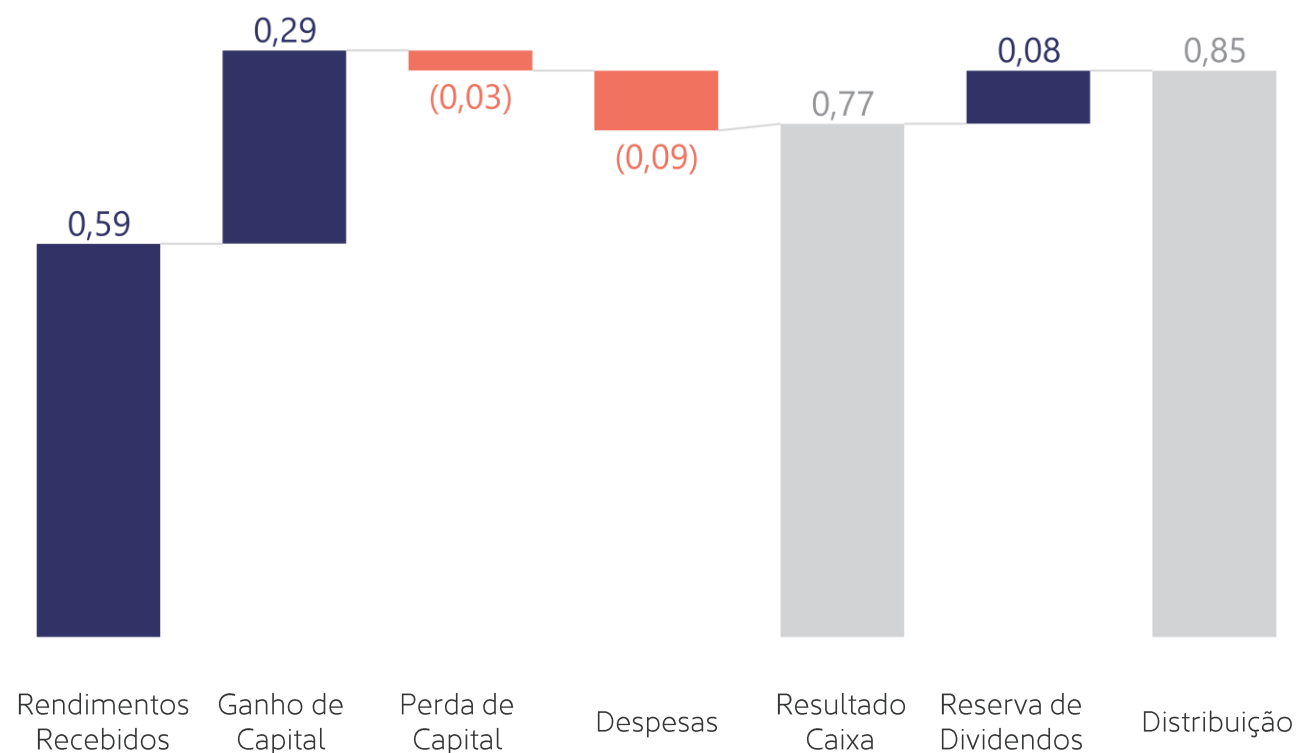
¹Div. Yield anualizado com base no mês de janeiro

Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,85/cota no mês de janeiro e possui R\$0,09/cota de dividendos a pagar
- Dos R\$0,85/cota distribuídos, R\$0,77/cota são provenientes do resultado de janeiro e R\$0,08/cota da reserva de dividendos

Resultado (R\$)	1T22	2T22	3T22	4T22	jan/23
Receita Total	3.386.498	2.625.681	3.133.442	2.651.400	908.382
Dividendos de FIs Investidos	1.876.022	1.937.842	2.098.032	1.643.525	574.657
Juros de CRIs e do Caixa	597.704	549.404	761.318	369.755	82.148
Ganho de Capital Realizado	912.771	138.435	274.092	638.120	251.577
(-) Custo Total	(278.966)	(274.483)	(267.419)	(304.663)	(98.440)
Resultado NAVT	3.107.532	2.351.198	2.866.022	2.346.737	809.941
Distribuição NAVT	2.478.091	2.710.083	2.682.895	2.688.993	896.331
Resultado/Cota	2,95	2,23	2,72	2,23	0,77
Distribuição/Cota	2,35	2,57	2,54	2,55	0,85

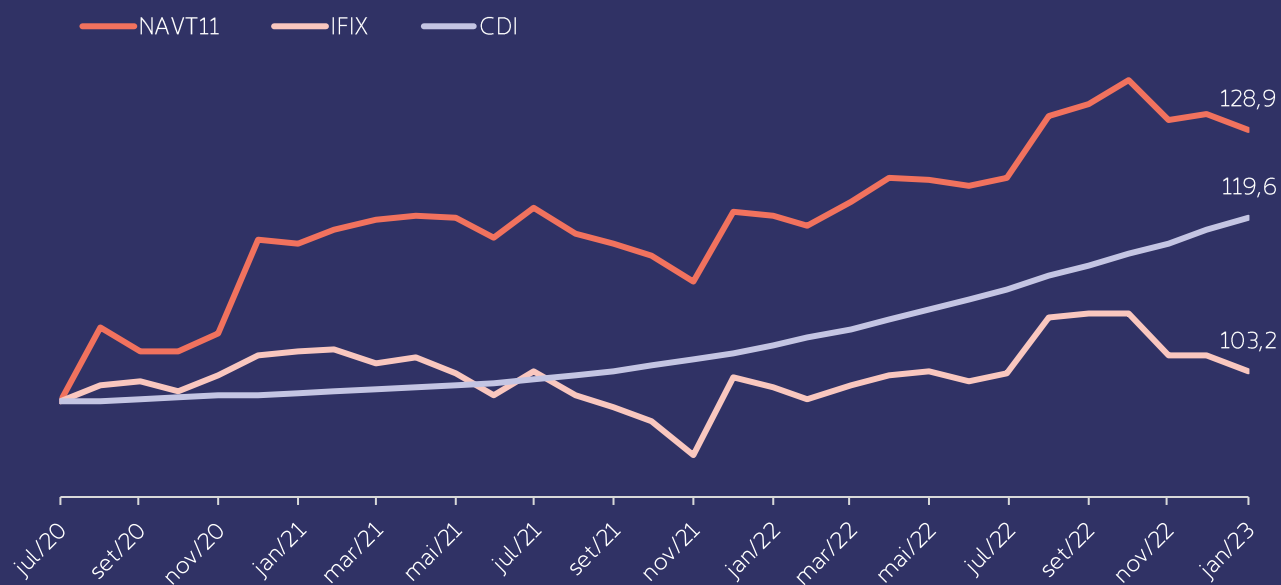
Composição do resultado (R\$/cota)



Performance histórica

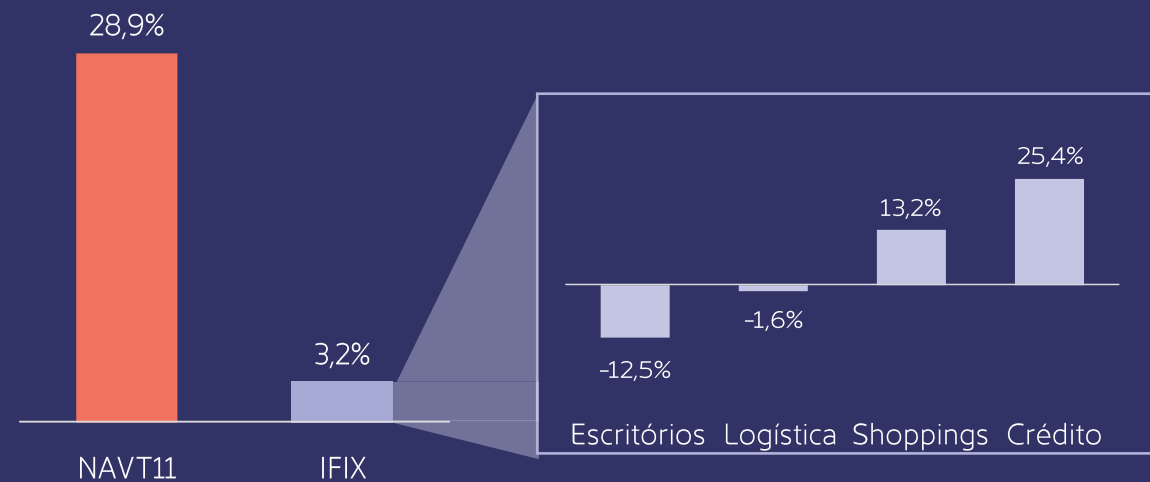
Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 31/01/2023

Resultado acumulado¹ NAVT vs Índices (Base 100)



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

Retorno NAVT vs IFIX segmentos



Fonte: Navi, B3, Bloomberg, BTG

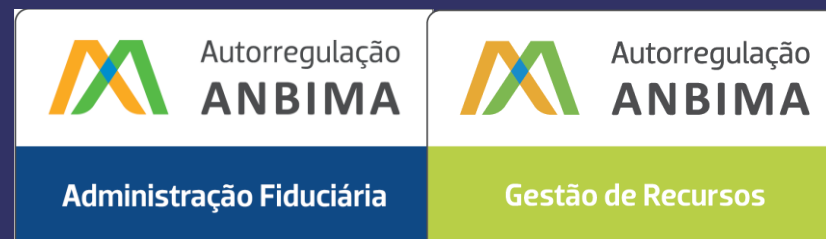
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente 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.