

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Novembro 2023



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

Cota patrimonial

R\$95,05

Valor patrimonial

R\$58.198.112

Cota de mercado

R\$84,88

Valor de mercado

R\$51.970.496

Quantidade de cotistas

1.816

Quantidade de cotas

612.282

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

2º mês consecutivo de aumento dos dividendos distribuídos, agora em R\$1,60/cota

Geração de alpha de 2,16% no mês de novembro

No mês de novembro, distribuímos R\$1,60/cota, um aumento de 23% em relação aos rendimentos de outubro e de 60% em relação aos de setembro. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 2,82% vs. 0,66% do IFIX, alpha de 2,16%.

O mês foi marcado pelo forte desempenho do setor imobiliário em FIIs e ações listadas. A nossa carteira foi beneficiada, principalmente, pela exposição a ações de incorporadoras e de shoppings. Ao longo do mês, aproveitamos para realizar ganhos e auferimos mais de R\$1,00/cota de ganho de capital.

Diante do cenário atual, continuamos a ver oportunidades de retorno assimétricas tanto em FIIs quanto em ações do setor imobiliário. Assim, aproveitamos a realização dos ganhos para realizar mudanças na nossa carteira em busca de mais geração de valor.

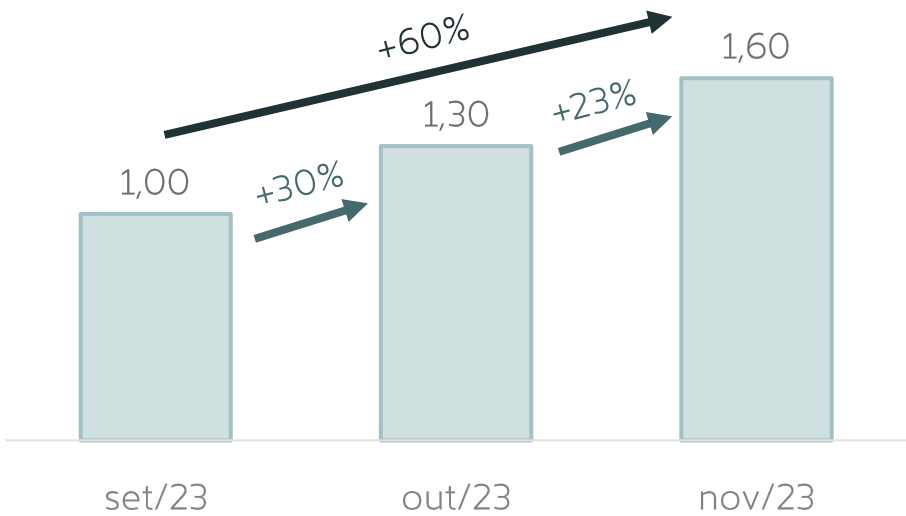
Por fim, tivemos um resultado caixa de R\$1,84/cota. Adicionamos R\$0,24/cota à reserva de dividendos já existente, passando a ter R\$2,32/cota de dividendos a pagar e distribuímos R\$1,60/cota.

Rentabilidade

	nov/23	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVT Patrimonial (a)	2,82%	17,69%	29,86%	53,74%
IFIX (b)	0,66%	10,79%	10,05%	16,22%
Alpha (a-b)	2,16%	6,90%	19,82%	37,52%

CDI	0,92%	12,04%	31,07%	32,48%
IPCA+Yield IMA-B 5+	0,72%	10,01%	38,56%	48,50%

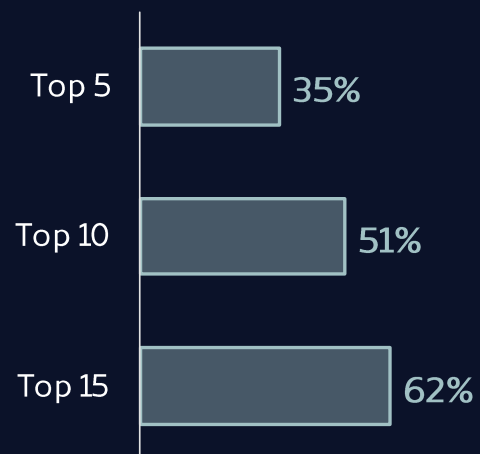
Dividendo distribuído por mês (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

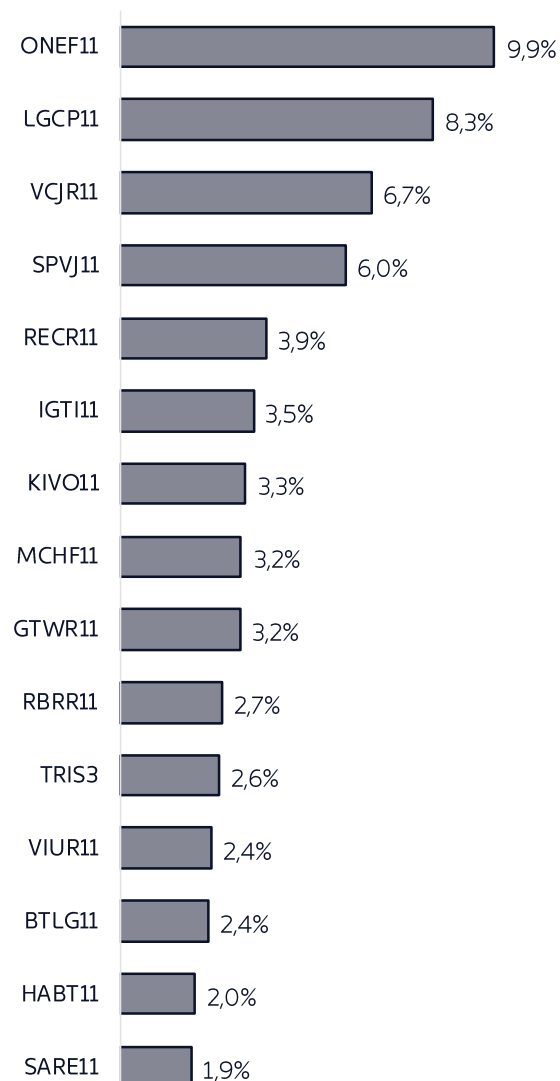
% do PL

Concentração dos ativos

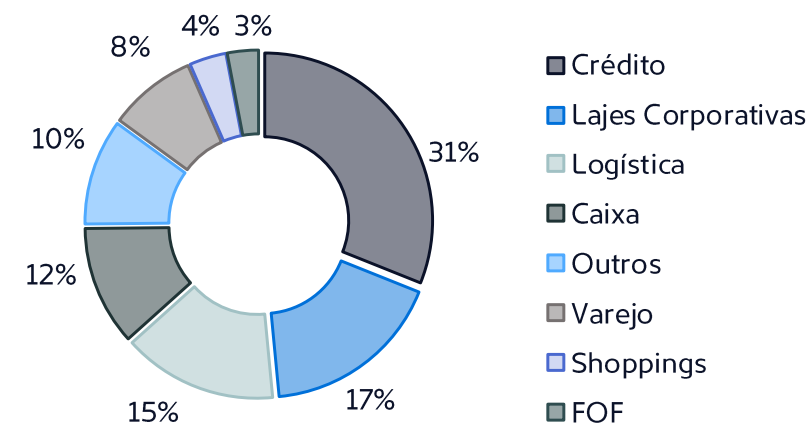


Principais posições

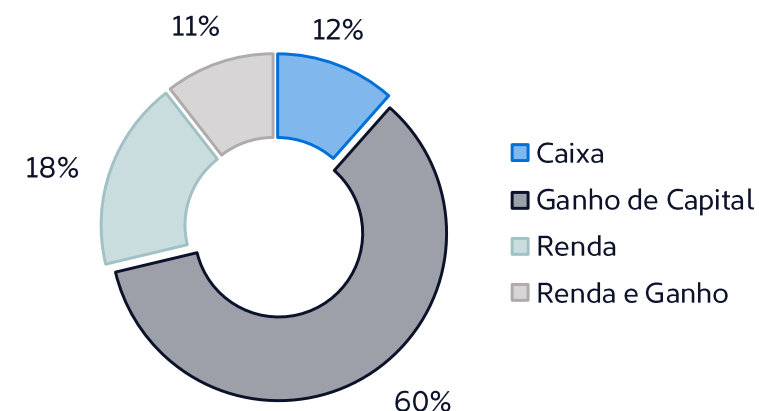
○ Div. Yield Anualizado: 8,7%



Posições por segmento



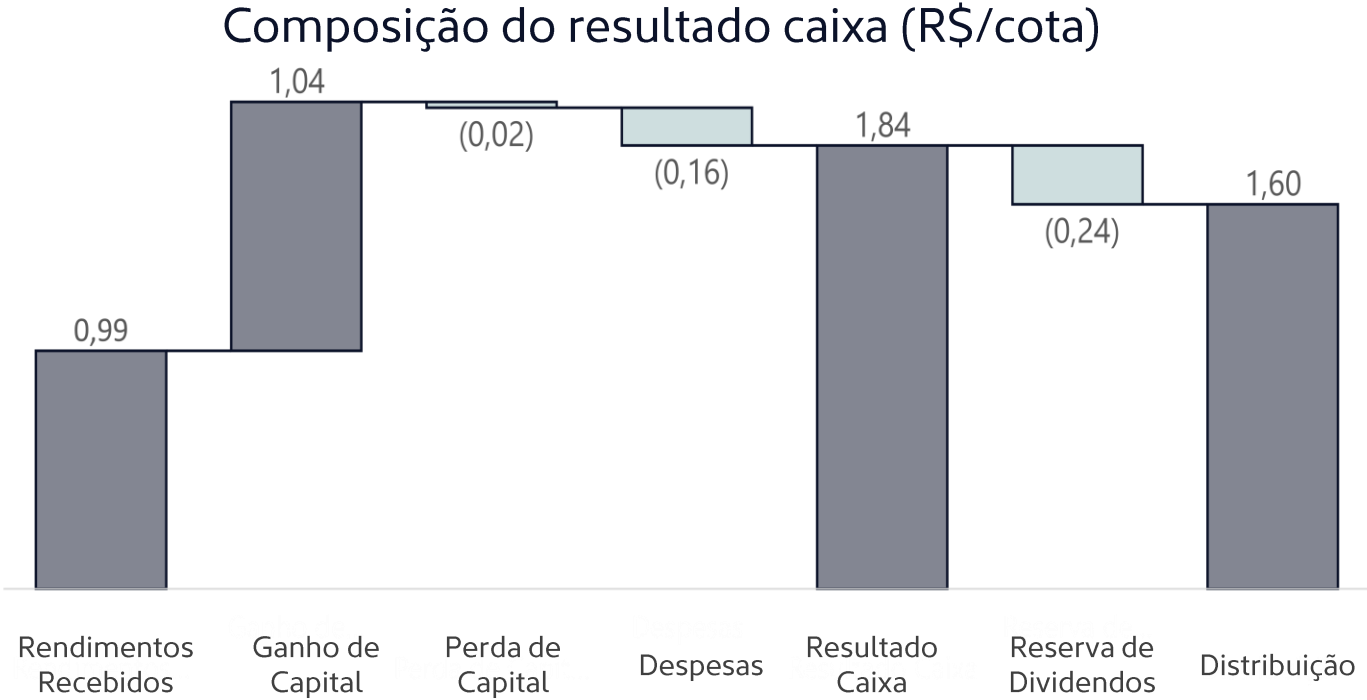
Ganho por estratégia



DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$1,60/cota no mês de novembro e possui R\$2,32/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$1,84/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,24/cota à reserva de dividendos existente

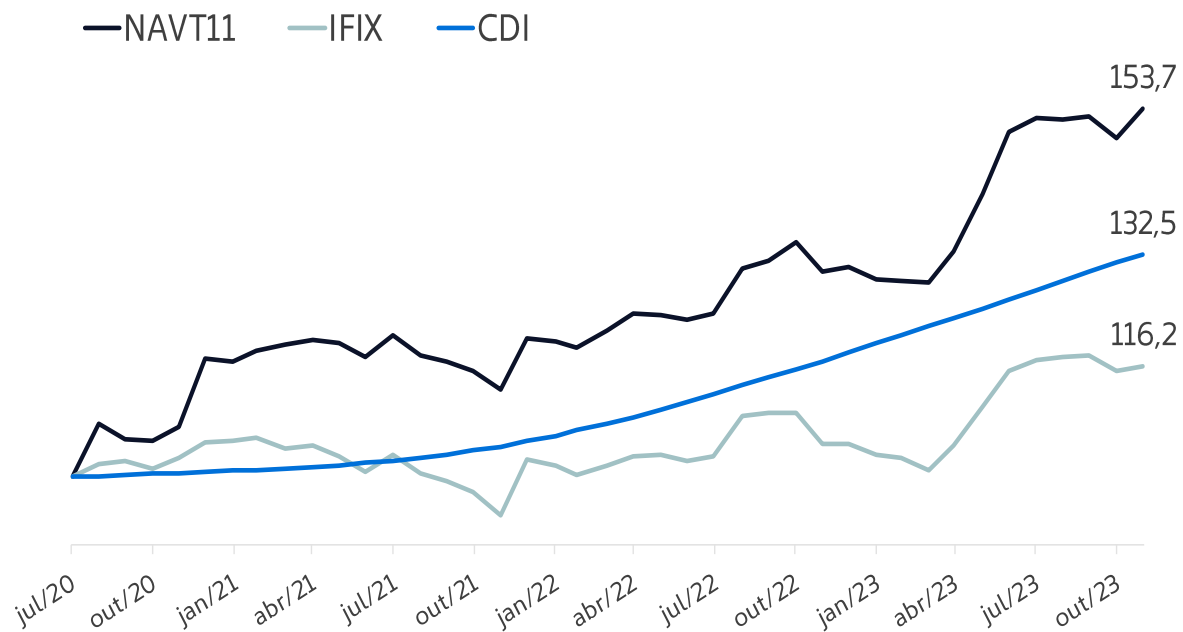
Resultado (R\$)	Últ. 12M	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
Receita Total	13.964.860	1.262.417	1.743.757	2.028.936	1.147.877	841.929	1.225.522
Dividendos de FIs Investidos	7.759.335	648.031	675.200	634.921	735.070	680.659	667.028
Juros de CRIs e do Caixa	991.351	148.564	58.253	117.060	39.528	20.942	34.898
Ganho de Capital Realizado	5.214.174	465.822	1.010.304	1.276.954	373.279	140.328	523.597
(-) Custo Total	(1.201.963)	(90.917)	(103.382)	(100.916)	(113.364)	(92.386)	(96.337)
Resultado NAVT	12.762.897	1.171.500	1.640.374	1.928.020	1.034.512	749.543	1.129.186
Distribuição NAVT	11.841.073	949.056	1.054.507	1.054.507	1.054.507	1.370.859	979.651
Resultado/Cota	12,10	1,11	1,56	1,83	0,98	0,71	1,84
Distribuição/Cota	11,23	0,90	1,00	1,00	1,00	1,30	1,60



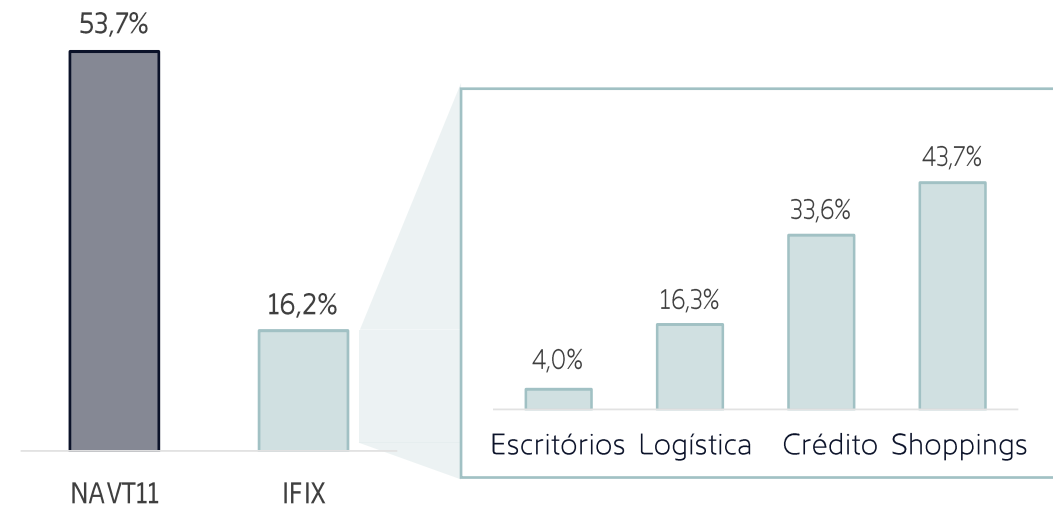
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/11/2023

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

EVENTO SOCIETÁRIO NAVT11

Em novembro, finalizamos a cisão do NAVT11 em 3 veículos:

- 1) NAVT11: fundo segue listado na B3 com patrimônio reduzido, pós cisão
- 2) IMOV11: FII temporário que será integralizado no Navi Hedge Fund FII (cetipado)
- 3) Navi Real Estate Selection: fundo multimercado que investe em cotas de outros FIIs

Estrutura antiga

PL: R\$100 mm

NAVT11

Estrutura nova

PL: R\$58 mm

NAVT11
remanescente

PL: R\$5 mm

FII
temporário

100% integralizado
via oferta

IMOV11

PL: R\$37 mm

FIM
(fundo multimercado)

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