

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Dezembro 2025

The NAVI logo is located in the bottom right corner. 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 modern, geometric feel.

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\$ 54.429.458

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 88,90

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

Ano de forte performance do NAVT11 com 24% de retorno concentrado em crédito, FoF e lajes corporativas

No mês de dezembro, distribuímos [R\\$1,24/cota](#). Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 2,0% vs. 3,1% do IFIX.

No início de 2025, o mercado apresentava um cenário bastante diferente, marcado pelo quinto mês consecutivo de queda do IFIX. Nesse contexto, reforçamos nossa visão de que se tratava de uma [oportunidade de alocação em FIs de crédito](#) vista poucas vezes nos últimos anos, com preços negociados a descontos historicamente baixos em relação ao valor patrimonial e carregos superiores a IPCA+10%. Em relação aos [FoFs](#), nos deparamos com dividend yields em níveis elevados e descontos em relação ao valor patrimonial superiores a 15%. Por último, também observamos a retomada de atividade positiva com forte locação de áreas vagas nas [lajes corporativas](#) em SP, trazendo bom momento para a classe.

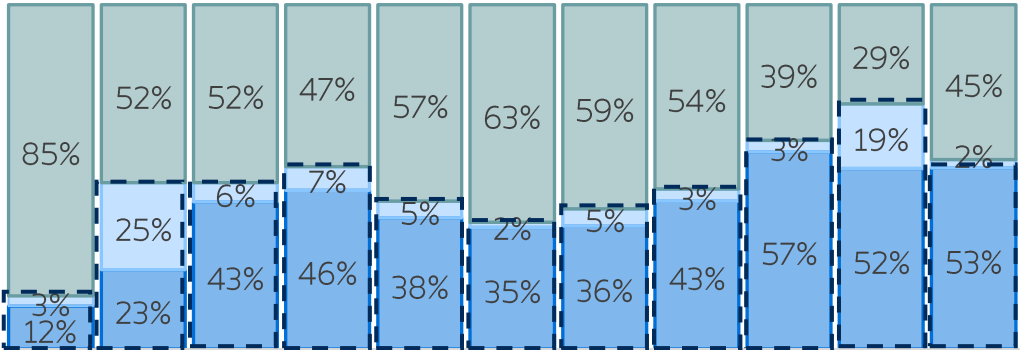
No mercado de ações, o ambiente também se mostrava bastante favorável. Para as [incorporadoras de baixa renda](#), o programa Minha Casa, Minha Vida tornava-se progressivamente mais atrativo, com expectativa de melhora adicional na performance operacional. Observávamos, ainda, níveis recordes de vendas nos segmentos de médio e alto padrão, forte desempenho operacional dos shoppings e, em paralelo, níveis de valuation nas mínimas históricas.

Diante desse cenário, conforme destacamos ao longo do ano, mantivemos posições relevantes nessas classes de ativos. Como resultado, [o portfólio conseguiu entregar retorno expressivo de 24,0%](#). No período, o portfólio de [Crédito \(CRIs +FIs de CRI\)](#) respondeu por [60% da performance total](#), enquanto o portfólio de [FoFs e lajes corporativas](#) contribuiu com [30%](#). O retorno excedente concentrou-se, principalmente, em FIs de logística e ações do setor imobiliário.

Retorno total | PL+dividendos

	dez/25	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	1,95%	23,97%	84,04%
IFIX (b)	3,14%	21,15%	38,13%
Alpha (a-b)	-1,19%	2,82%	45,90%

Exposição por classe



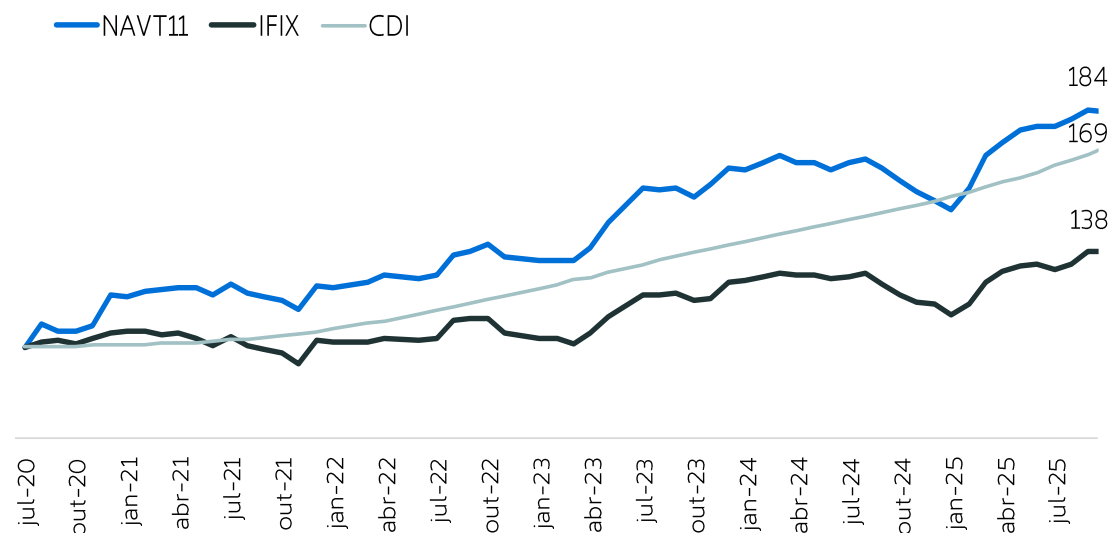
2S20 1S21 2S21 1S22 2S22 1S23 2S23 1S24 2S24 1S25 Atual



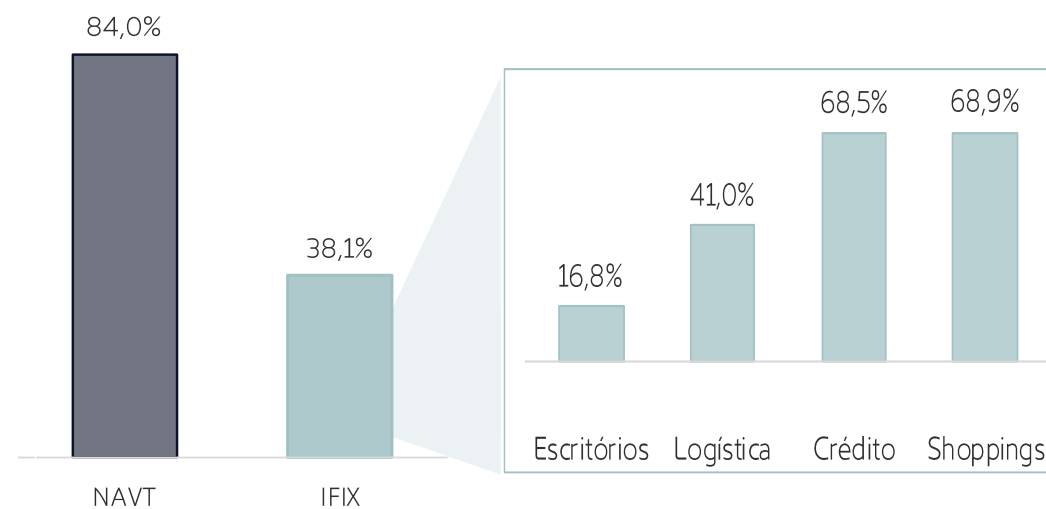
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/12/2025

NAVT vs. Índices (Base 100)

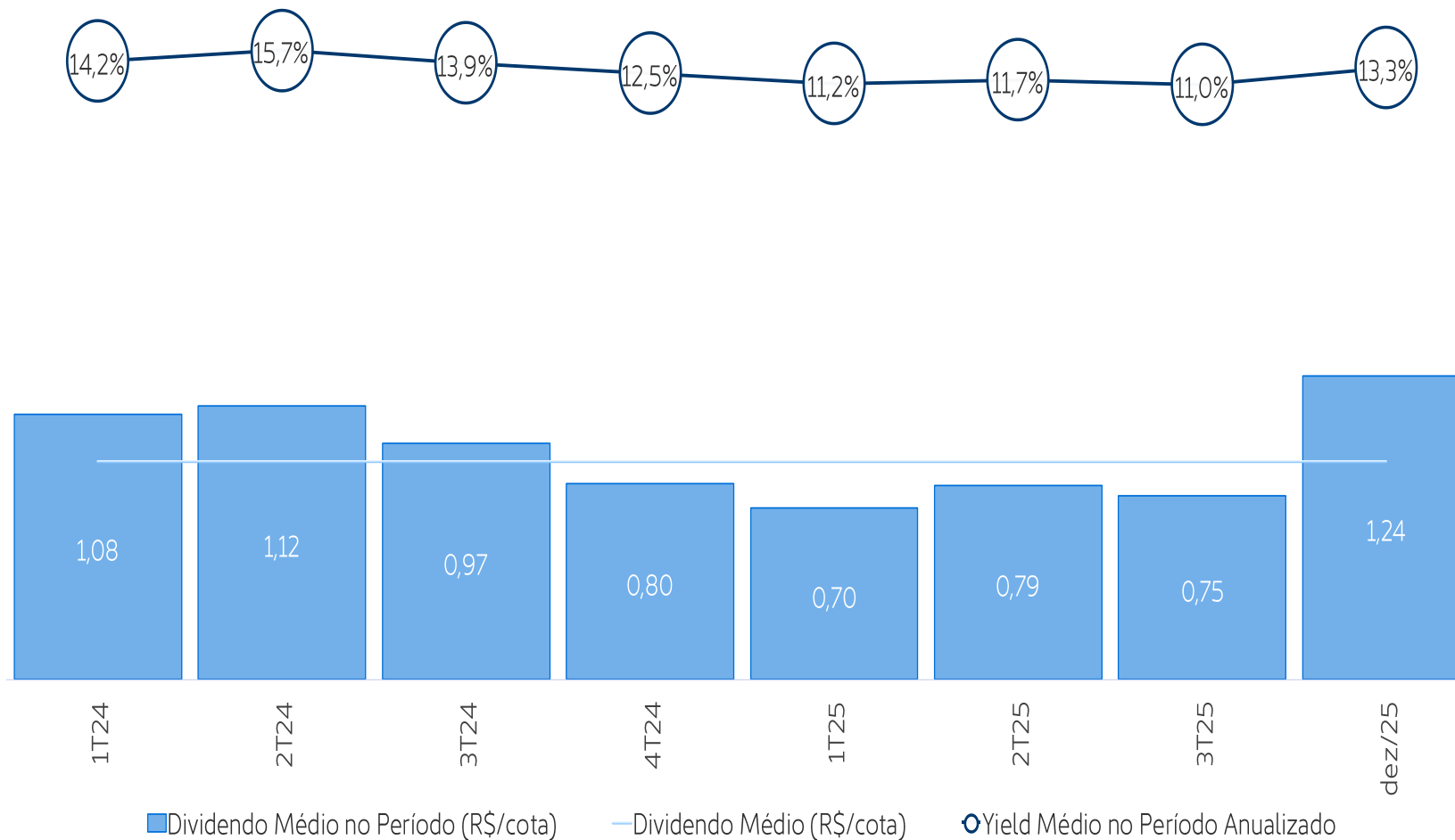


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

RENDIMENTOS & YIELD PATRIMONIAL ANUALIZADA



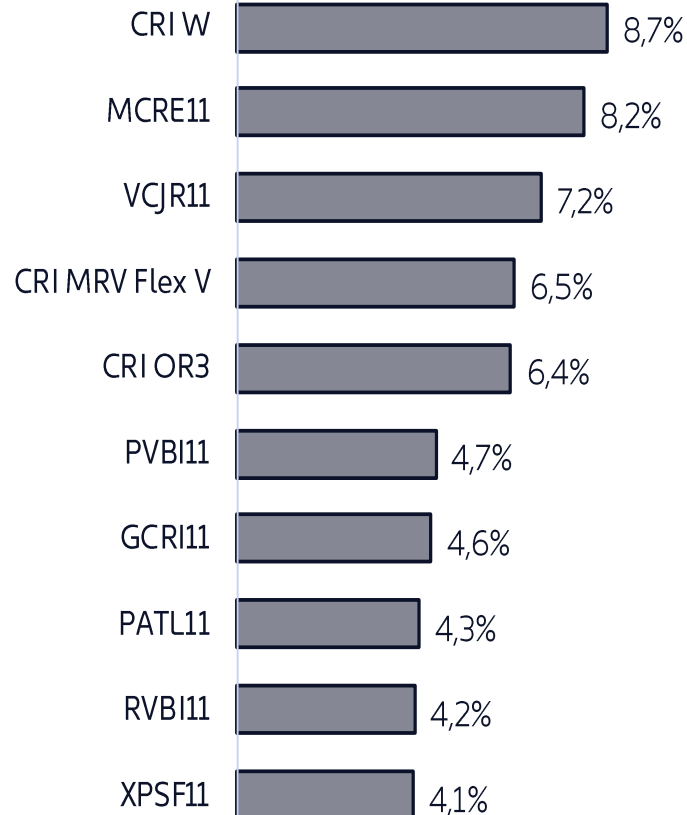
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

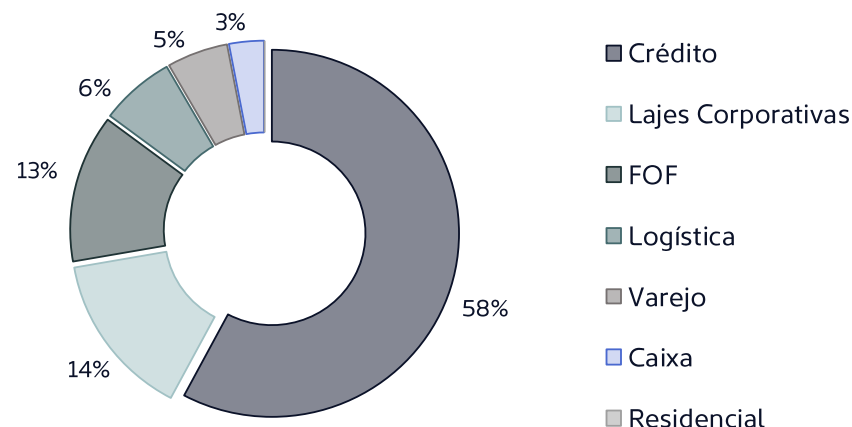
% do PL

Top 10 posições (31/10/2025)

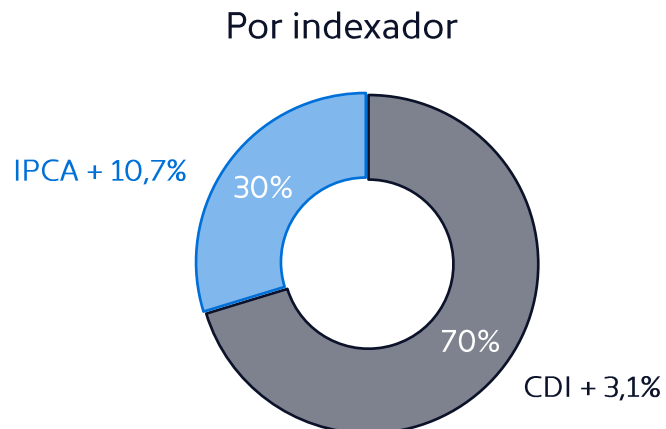
○ Div. Yield Anualizado: **12,4%**



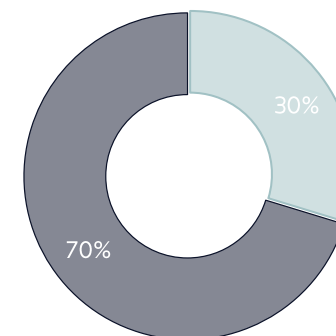
Carteira de FIs



Carteira de CRIs



Por tipo



Residencial - Financiamento de Obra Hotel

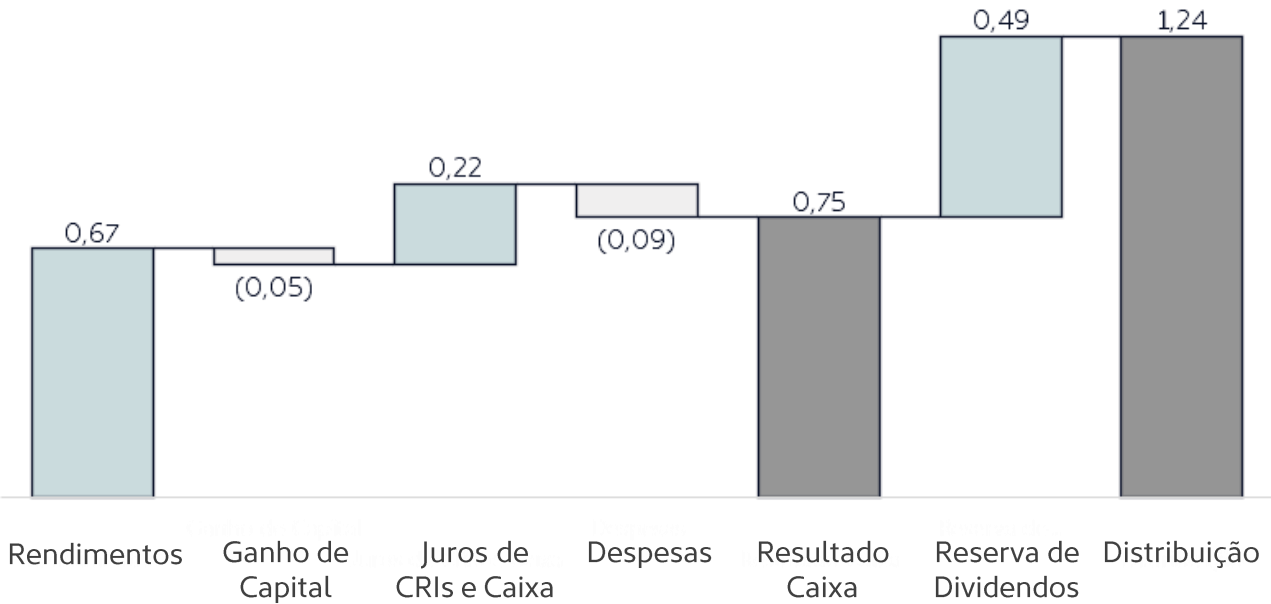
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$1,24/cota no mês
- O valor distribuído foi composto por R\$0,75/cota de resultado caixa e consumimos R\$0,49/cota da reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
Receita Total	5.781	720	560	759	402	(233)	517
Dividendos de FIs Investidos	5.052	409	370	365	399	374	411
Juros de CRIs e do Caixa	1.567	215	189	202	169	151	134
Ganho de Capital Realizado	-838	96	1	192	(166)	(757)	(28)
(-) Custo Total	(712)	(66)	(73)	(83)	(43)	(56)	(56)
Resultado NAVT	5.069	655	486	676	359	(288)	461
Distribuição NAVT	5.373	459	459	459	459	459	760
Resultado/Cota	8,28	1,07	0,79	1,10	0,59	(0,47)	0,75
Distribuição/Cota	9,48	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1,24

Composição do resultado caixa dez/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