

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Janeiro 2026

The Navi logo, consisting of the word "NAVI" in a stylized, white, sans-serif font. The letters are bold and modern, with the 'N' and 'V' having unique geometric shapes.

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\$ 55.209.193

Quantidade de cotas

612.282

Cota patrimonial

R\$ 90,17

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

Início de ano positivo para ativos de risco no mercado imobiliário

No mês de janeiro, distribuímos **R\$0,85/cota**. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de 2,6% vs. 2,3% do IFIX. Os ativos ligados ao mercado imobiliário apresentaram desempenho expressivo no período. O IMOB, índice de ações imobiliárias, avançou 12%, enquanto o IFIX registrou alta de 2,3%, refletindo a melhora do apetite por risco no segmento.

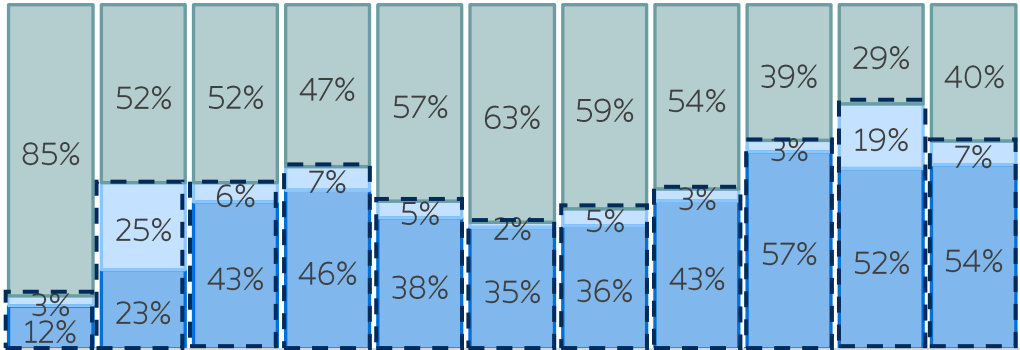
Após a valorização consistente observada ao longo de 2025 e no início de 2026, optamos por reduzir a exposição a ações do setor imobiliário, movimento que contribui para uma postura mais equilibrada da carteira diante do cenário atual. No portfólio, as principais contribuições positivas vieram das posições em títulos e valores mobiliários, bem como dos FII's de lajes corporativas e dos FoFs, que se beneficiaram da compressão de spreads e da reprecificação dos ativos.

Sob a perspectiva de alocação, seguimos enxergando melhor equilíbrio entre potencial de ganho e nível de risco nos FII's lastreados em crédito imobiliário. Esses fundos permanecem como o principal componente da carteira. Nos FoFs, a tese continua apoiada na combinação entre renda corrente robusta e preço descontado. As distribuições anualizadas permanecem superiores a 12%, enquanto as cotas seguem sendo negociadas com abatimentos relevantes frente aos respectivos patrimônios. Nesse contexto, avaliamos que essa classe entrega uma relação mais eficiente entre geração de caixa e upside potencial do que os fundos focados em ativos físicos.

Retorno total | PL+dividendos

	jan/26	YTD	Desde IPO
NAVT Patrimonial (a)	2,62%	2,62%	88,85%
IFIX (b)	2,27%	2,27%	41,27%
Alpha (a-b)	0,35%	0,35%	47,59%

Exposição por classe



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

■ CRI's+FII's de CRI ■ Caixa ■ Ações+FII's de Tijolo+FoFs

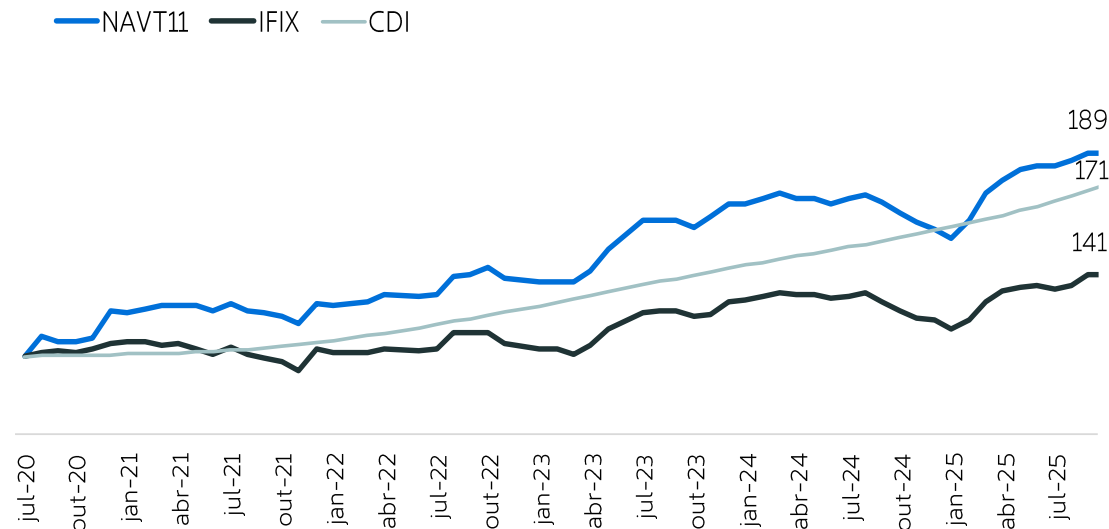
"Crédito"

"Equity"

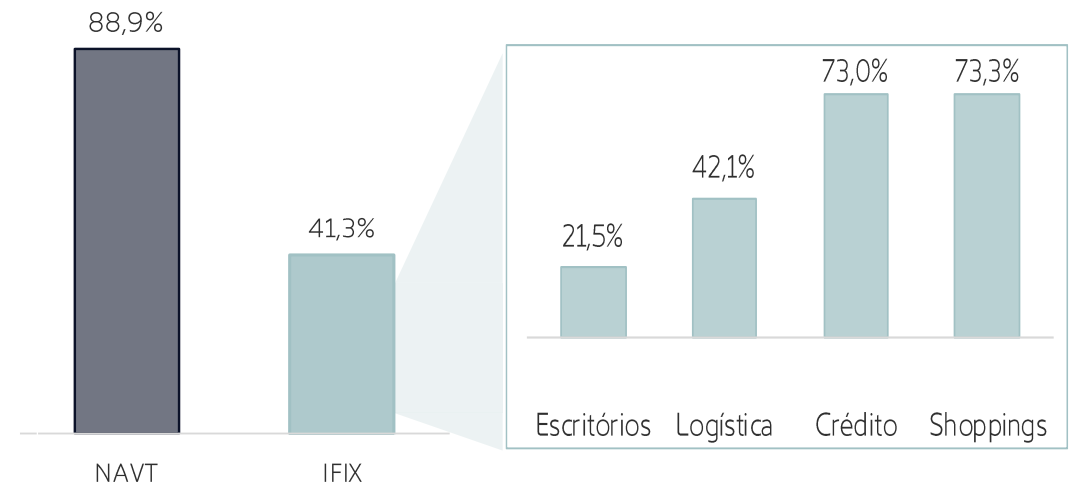
PERFORMANCE HISTÓRICA

- Retorno total: PL+dividendos¹, entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/01/2026

NAVT vs. Índices (Base 100)

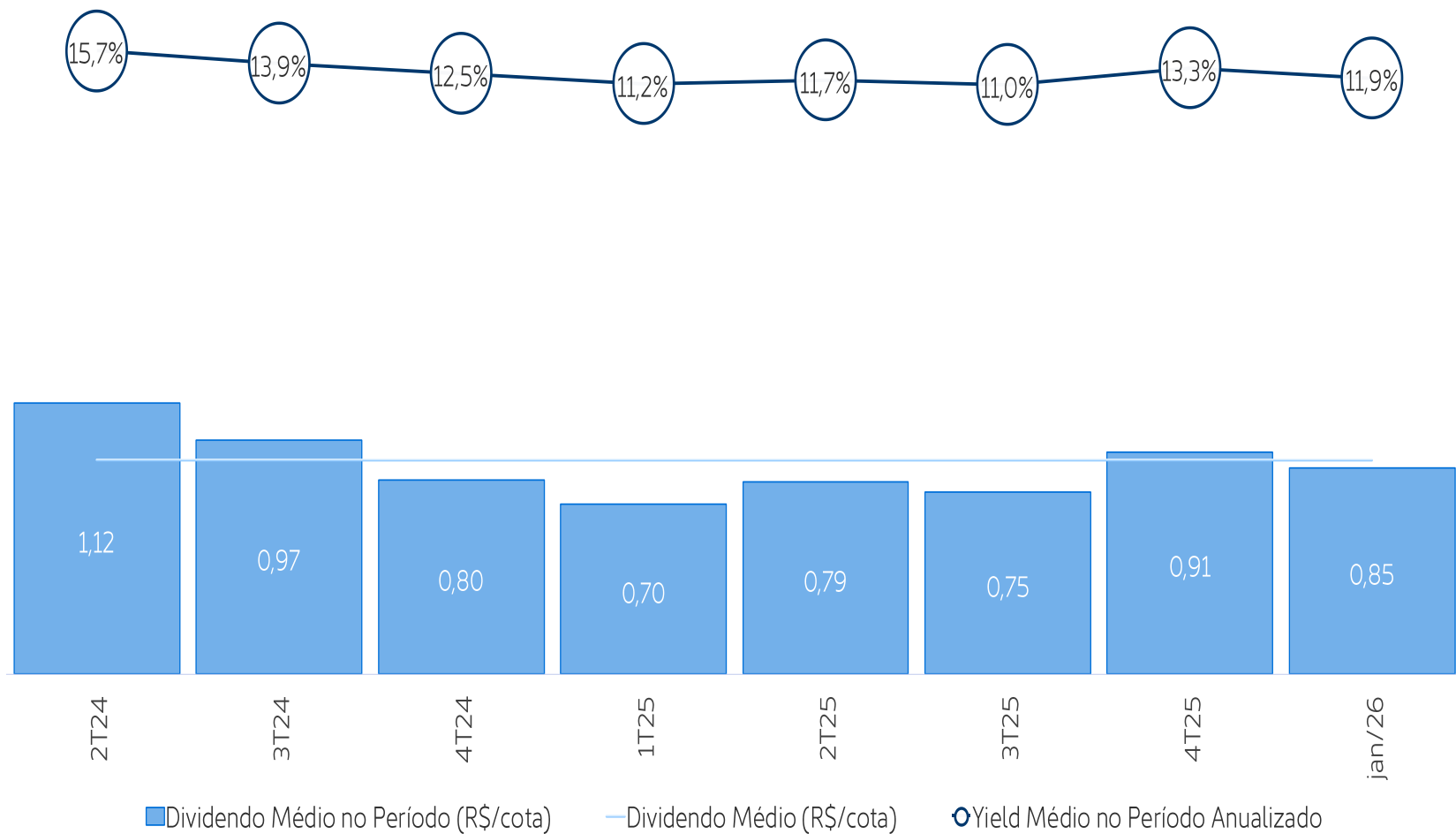


NAVT vs. IFIX segmentos



¹Assume o reinvestimento dos dividendos distribuídos

RENDIMENTOS & YIELD PATRIMONIAL ANUALIZADA



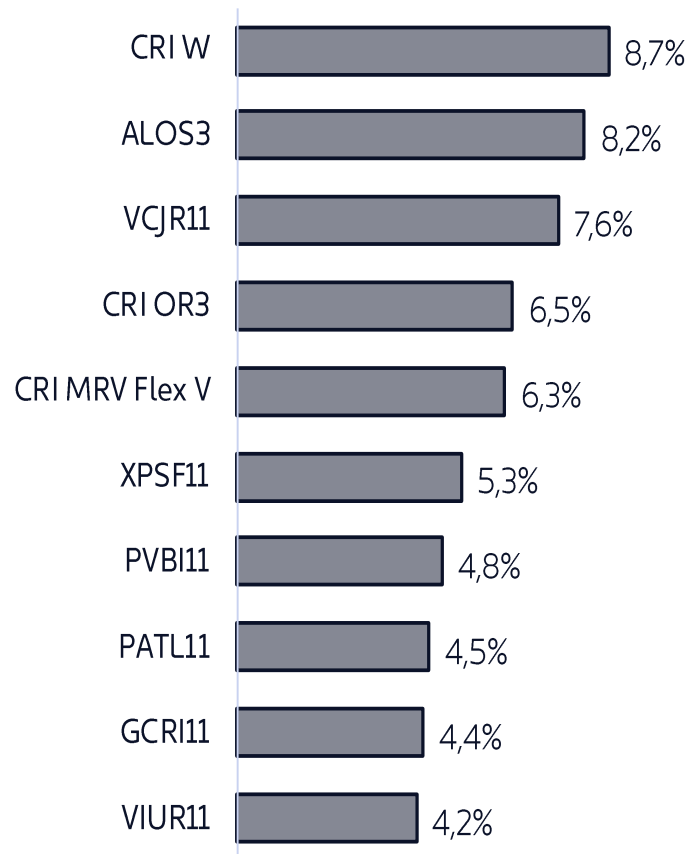
O dividend yield é calculado levando em consideração o rendimento do mês anualizado utilizando juros compostos e o patrimônio líquido no fim do mês

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

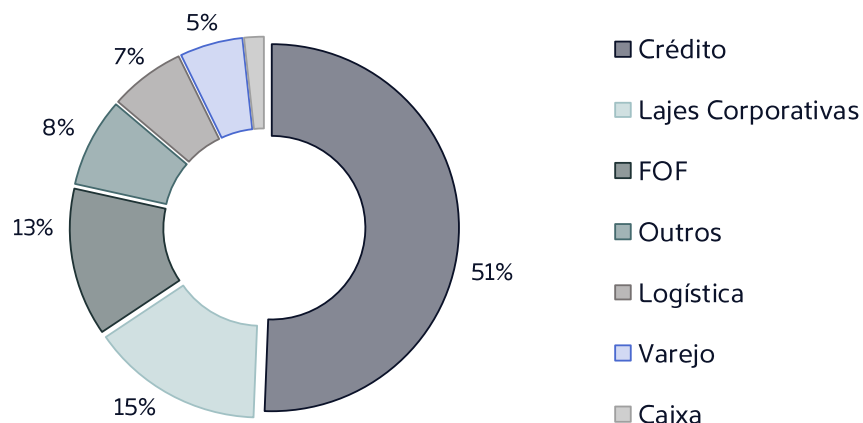
% do PL

Top 10 posições (28/11/2025)

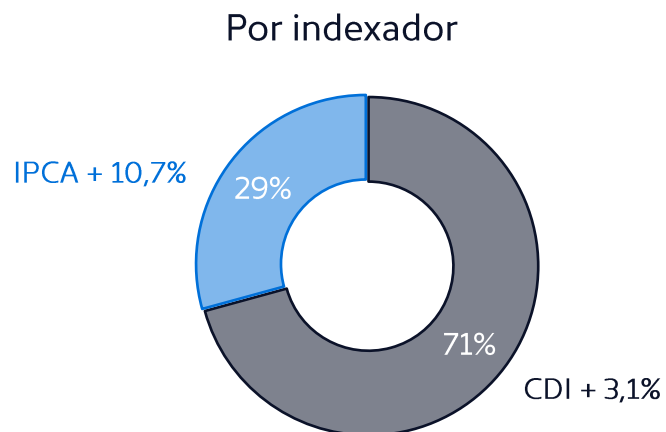
○ Div. Yield Anualizado: **12,4%**



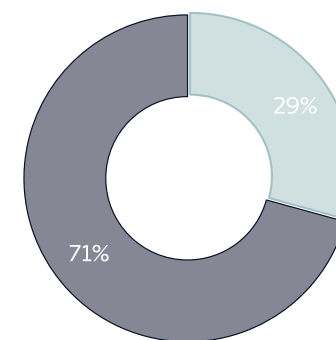
Carteira de FIs



Carteira de CRIs



Por tipo



Residencial – Financiamento de Obra Hotel

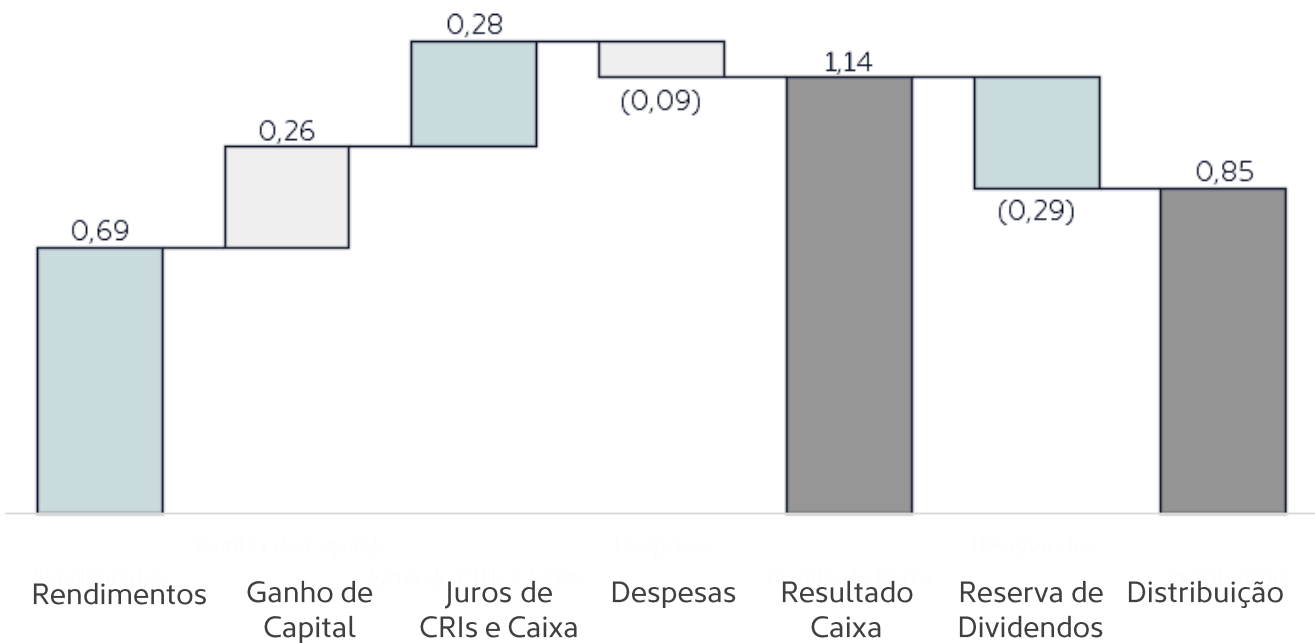
DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$0,85/cota no mês
- O valor distribuído foi composto por R\$1,14/cota de resultado caixa e adicionamos R\$0,29/cota à reserva de dividendos

Resultado mensal histórico

Resultado (R\$'000)	Últ. 12M	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Receita Total	6.014	560	759	402	(233)	517	756
Dividendos de FII's Investidos	5.031	370	365	399	374	411	425
Juros de CRIs e do Caixa	1.670	189	202	169	151	134	170
Ganho de Capital Realizado	-686	1	192	(166)	(757)	(28)	161
(-) Custo Total	(724)	(73)	(83)	(43)	(56)	(56)	(58)
Resultado NAVT	5.291	486	676	359	(288)	461	698
Distribuição NAVT	5.465	459	459	459	459	760	520
Resultado/Cota	8,64	0,79	1,10	0,59	(0,47)	0,75	1,14
Distribuição/Cota	9,63	0,75	0,75	0,75	0,75	1,24	0,85

Composição do resultado caixa jan/26 (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