

Relatório Mensal

Novembro 2022

Navi Imobiliário Total Return FII | NAVT11

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\$89,84

Valor patrimonial

R\$94.740.519

Cota de mercado

R\$75,66

Valor de mercado

R\$79.784.000

Quantidade de cotistas

1.649

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 mês desafiador

Portfólio rende 1% a mais que o Ifix em mês de alta volatilidade nos mercados

No mês de novembro, distribuímos R\$0,85/cota. Esse valor representa um aumento de 42% vs. os R\$0,60/cota de 2021. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -3,16% contra -4,15% do IFIX, *alpha* de 0,99%. A geração de *alpha* deveu-se à uma seleção de ativos mais defensiva e também ao aumento da posição de caixa construída no mês de outubro antes das eleições.

O mês foi difícil para os ativos de risco brasileiros diante da sinalização do governo eleito em relação à agenda econômica. A forte intenção de expandir os gastos públicos sem contrapartida fiscal que controle a dinâmica da dívida foi vista com bastante preocupação. Os juros reais longos subiram de 5,7% para 6,0%, e o aumento de custo de capital trouxe impacto na performance no mercado de uma maneira geral e nos fundos imobiliários em particular — fundos de tijolo caíram 6,4% no mês e FII de crédito caíram 2,4%.

Ao longo do mês, auferimos R\$0,25/cota de ganho de capital, concentrado no nosso portfólio de ações e de crédito. Seguimos buscando boas oportunidades de alocação de capital tanto no mercado de FIIs quanto nas empresas listadas.

Nesse contexto, tivemos um resultado caixa de R\$0,71/cota, e consumimos R\$0,14/cota da reserva de dividendos existente de R\$0,60/cota. Desse modo, distribuímos R\$0,85/cota e passamos a ter R\$0,46/cota de dividendos a pagar.

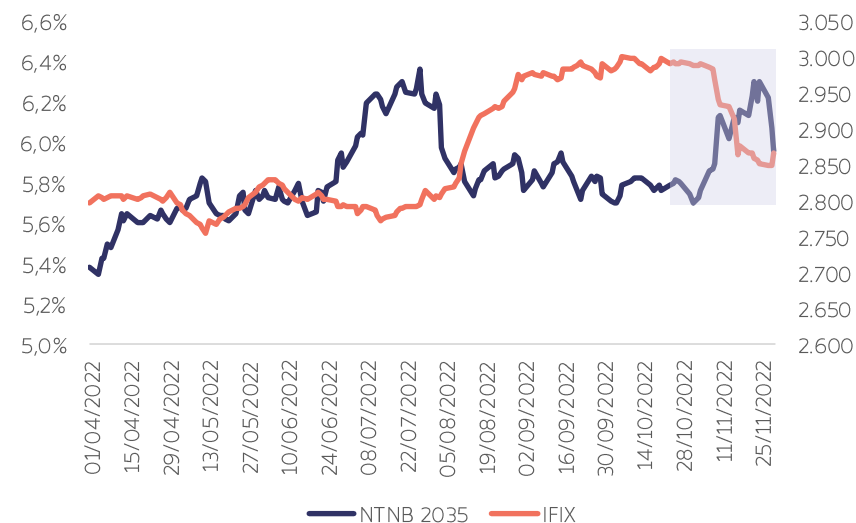
Rentabilidade

	nov/22	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVT Patrimonial (a)	-3,16%	8,03%	9,78%	29,96%
IFIX (b)	-4,15%	2,23%	-0,67%	4,91%
Alpha (a-b)	0,99%	5,80%	10,45%	25,05%

CDI	1,02%	11,16%	15,68%	16,93%
IPCA+Yield IMA-B 5+	0,94%	10,64%	24,66%	33,61%

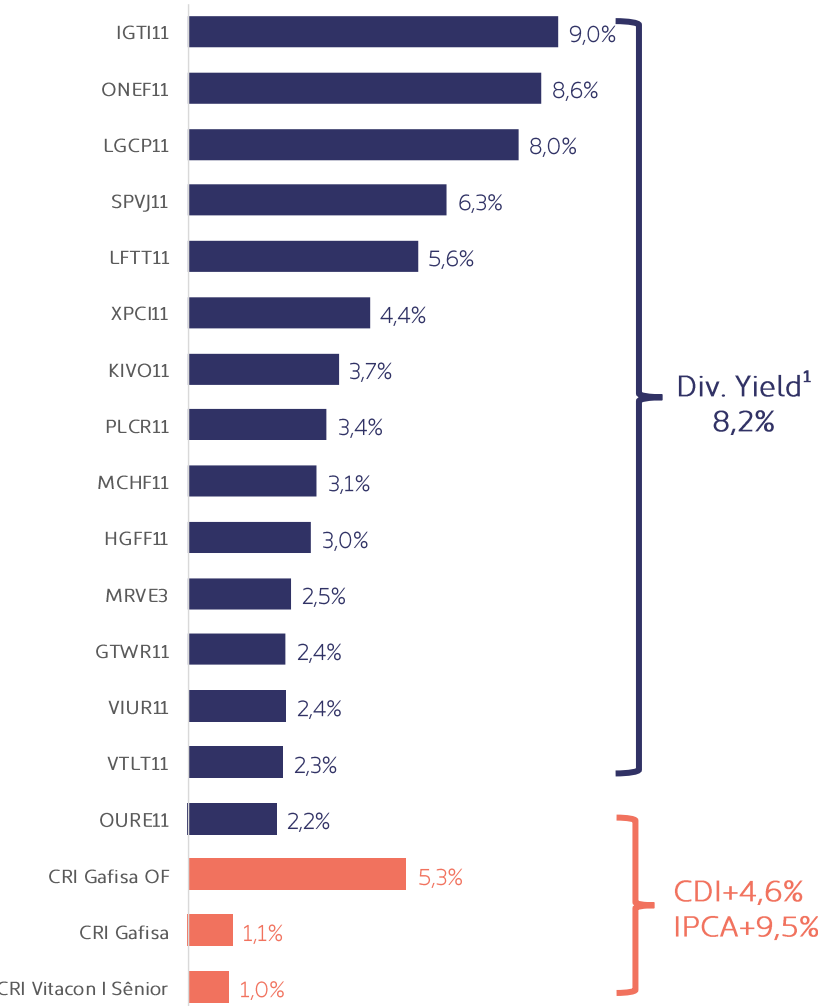
Performance do Ifix afetada pelo aumento dos juros reais

NTN-B 2035 vs. IFIX

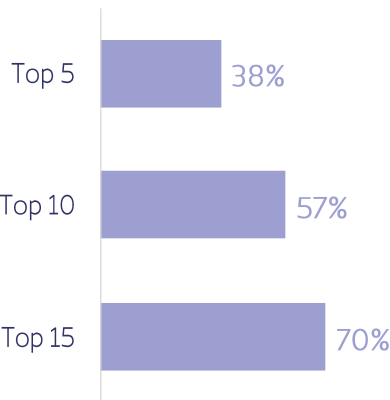


Composição da carteira (% do PL)

Principais posições



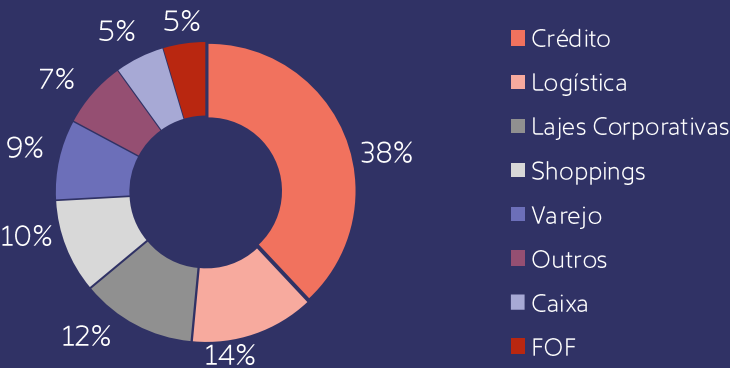
Concentração dos ativos



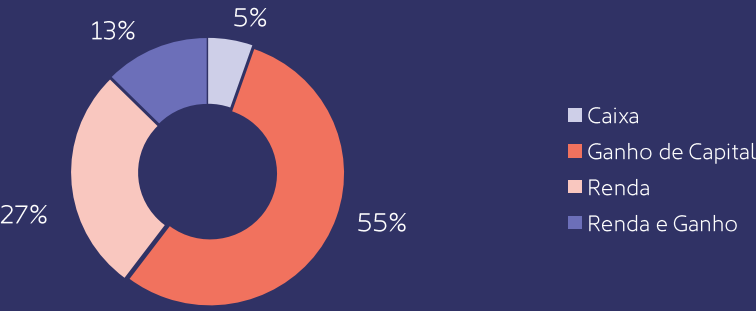
Características dos CRIs

Localização
85% SP Capital
15% RMSP

Por segmento



Por estratégia



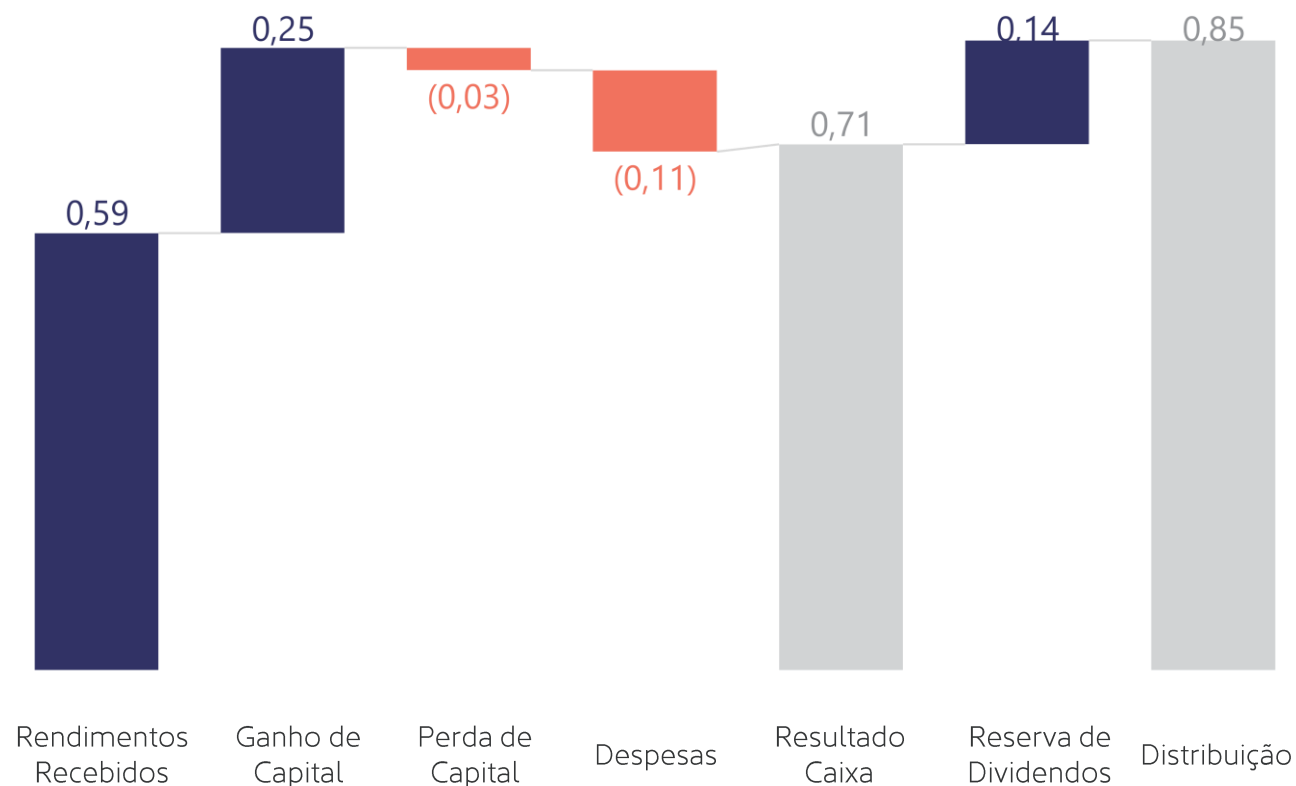
¹Div. Yield anualizado com base no mês de novembro

Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,85/cota no mês de novembro e possui R\$0,46/cota de dividendos a pagar
- Dos R\$0,85/cota distribuídos, R\$0,71/cota são provenientes do resultado de novembro e R\$0,14/cota da reserva de dividendos

Resultado (R\$)	1T22	2T22	3T22	nov/22
Receita Total	3.386.498	2.625.681	3.133.442	860.215
Dividendos de FIs Investidos	1.876.022	1.937.842	2.098.032	539.973
Juros de CRIs e do Caixa	597.704	549.404	761.318	100.582
Ganho de Capital Realizado	912.771	138.435	274.092	219.660
(-) Custo Total	(278.966)	(274.483)	(267.419)	(111.922)
Resultado NAVT	3.107.532	2.351.198	2.866.022	748.292
Distribuição NAVT	2.478.091	2.710.083	2.688.993	896.331
Resultado/Cota	2,95	2,23	2,72	0,71
Distribuição/Cota	2,35	2,57	2,55	0,85

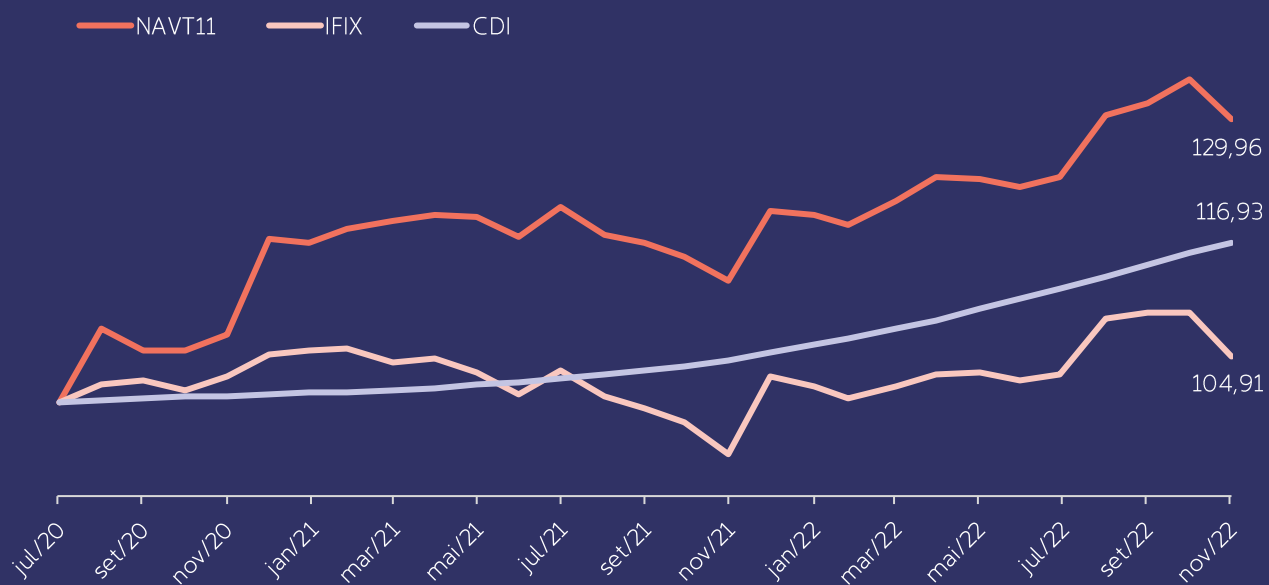
Composição do resultado (R\$/cota)



Performance histórica

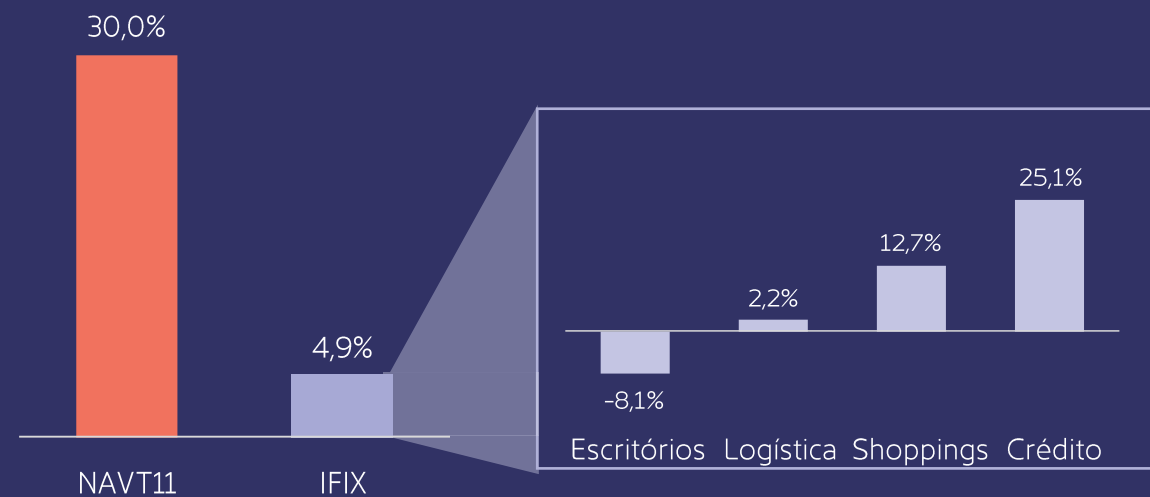
Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 30/11/2022

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

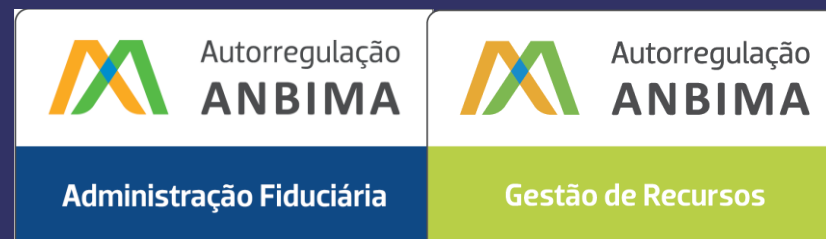
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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