

Relatório Mensal

Dezembro 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\$89,58

Valor patrimonial

R\$94.464.859

Cota de mercado

R\$75,00

Valor de mercado

R\$79.088.025

Quantidade de cotistas

1.655

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+]

Retorno patrimonial de 8,6% em 2022

Finalizamos o ano focando nas teses de crédito, shoppings listados e lajes na Faria Lima para 2023

No mês de dezembro, distribuimos 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 0,5% vs. 0,0% do IFIX e o ano com 8,6% vs. 2,2% do IFIX, *alpha* de 0,5% no mês e 6,3% no ano.

Mantivemos o portfólio sem muitas alterações e continuamos enxergando boas oportunidades nas nossas principais teses: crédito, lajes corporativas na Faria Lima e *malls premium*. Com a incerteza no cenário atual se refletindo nos preços de mercado, vemos bons ativos bastante descontados.

Nesse contexto, alguns fatores devem contribuir para a performance dessas. No segmento de crédito, antevemos a normalização dos dividendos de FIs de CRI com a retomada da inflação. Nos escritórios na Faria Lima, a baixa vacância aliada a uma demanda consistente por espaço deve levar ao aumento dos aluguéis – impulsionando os dividendos. Em shoppings, enxergamos uma assimetria de *valuation*, qualidade e performance operacional favorecendo os ativos listados em bolsa em detrimento aos FIs.

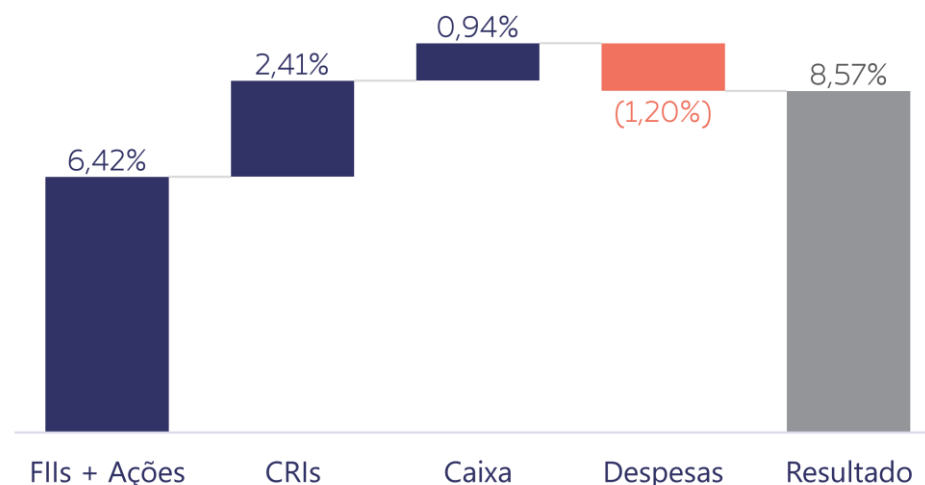
Por fim, tivemos um resultado caixa de R\$0,55/cota, e consumimos R\$0,30/cota da reserva de dividendos existente de R\$0,48/cota. Desse modo, distribuimos R\$0,85/cota e passamos a ter R\$0,18/cota de dividendos a pagar.

Rentabilidade

	dez/22	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVT Patrimonial (a)	0,50%	8,57%	10,33%	30,61%
IFIX (b)	0,00%	2,22%	-0,67%	4,90%
Alpha (a-b)	0,50%	6,34%	11,00%	25,71%

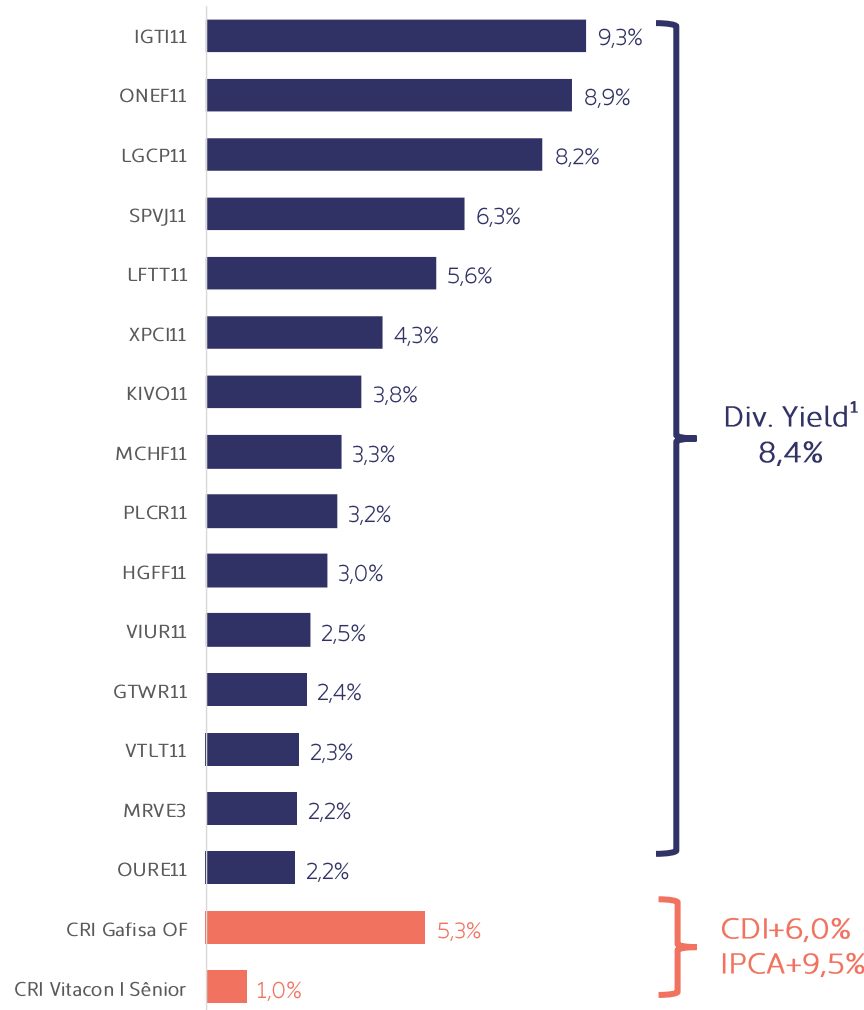
CDI	1,12%	12,41%	16,98%	18,24%
IPCA+Yield IMA-B 5+	1,03%	11,78%	25,95%	34,99%

Atribuição de performance 2022

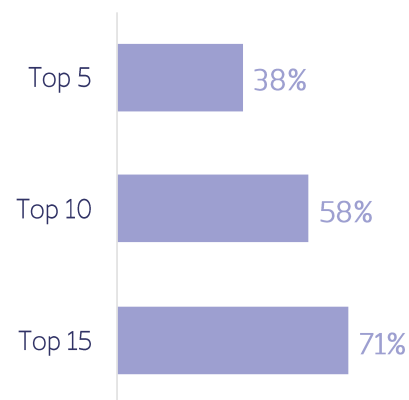


Composição da carteira (% do PL)

Principais posições



Concentração dos ativos

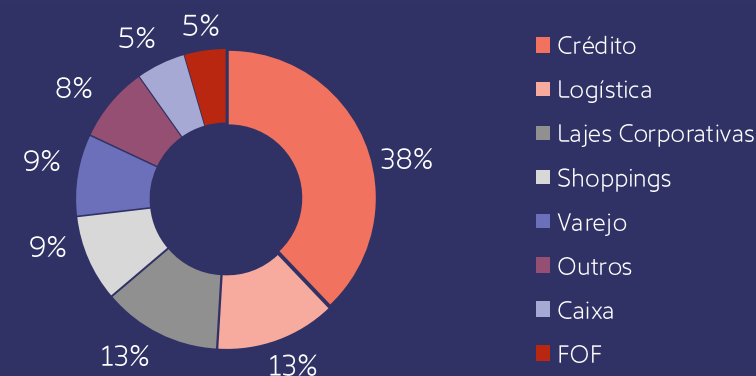


Característica dos CRIs

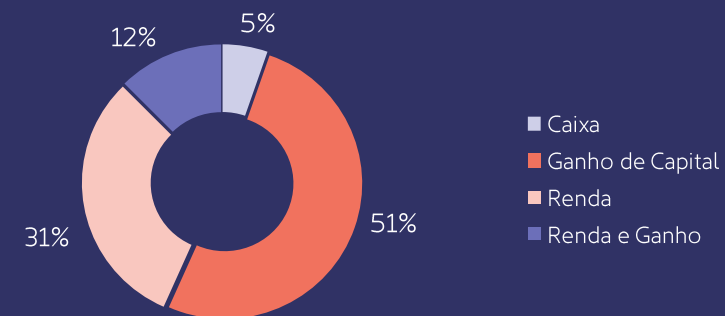
Localização
100% SP Capital

CDI+6,0%
IPCA+9,5%

Por segmento



Por estratégia



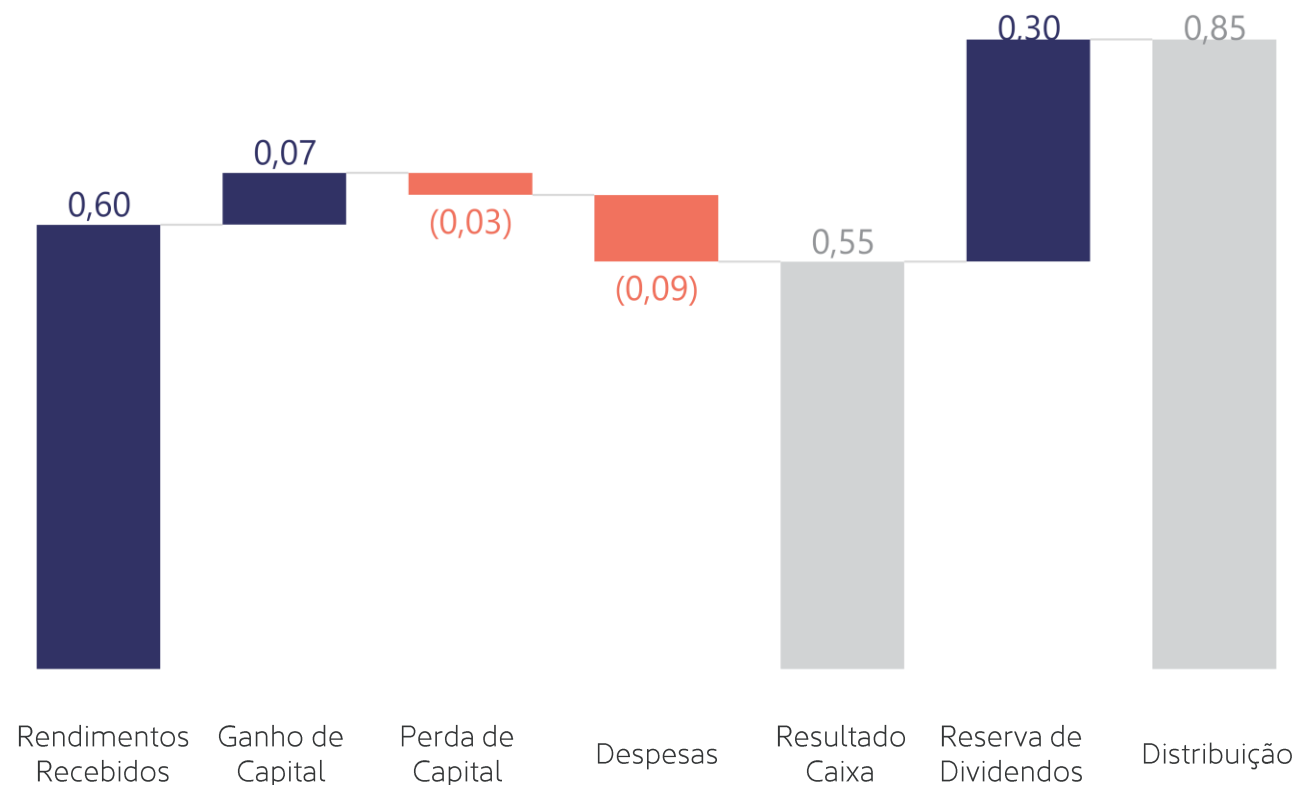
¹Div. Yield anualizado com base no mês de dezembro

Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,85/cota no mês de dezembro e possui R\$0,18/cota de dividendos a pagar
- Dos R\$0,85/cota distribuídos, R\$0,55/cota são provenientes do resultado de dezembro e R\$0,30/cota da reserva de dividendos

Resultado (R\$)	1T22	2T22	3T22	4T22	dez/22
Receita Total	3.386.498	2.625.681	3.133.442	2.651.400	674.985
Dividendos de FIs Investidos	1.876.022	1.937.842	2.098.032	1.643.525	545.847
Juros de CRIs e do Caixa	597.704	549.404	761.318	369.755	95.063
Ganho de Capital Realizado	912.771	138.435	274.092	638.120	34.075
(-) Custo Total	(278.966)	(274.483)	(267.419)	(304.663)	(89.934)
Resultado NAVT	3.107.532	2.351.198	2.866.022	2.346.737	585.051
Distribuição NAVT	2.478.091	2.710.083	2.688.993	2.688.993	896.331
Resultado/Cota	2,95	2,23	2,72	2,23	0,55
Distribuição/Cota	2,35	2,57	2,55	2,55	0,85

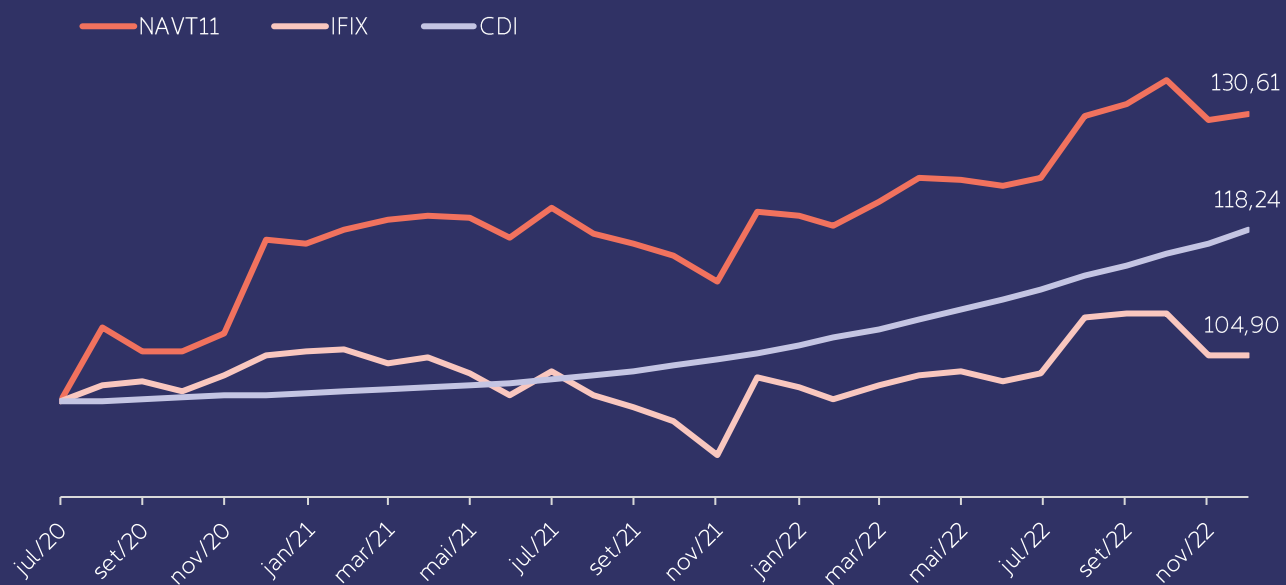
Composição do resultado (R\$/cota)



Performance histórica

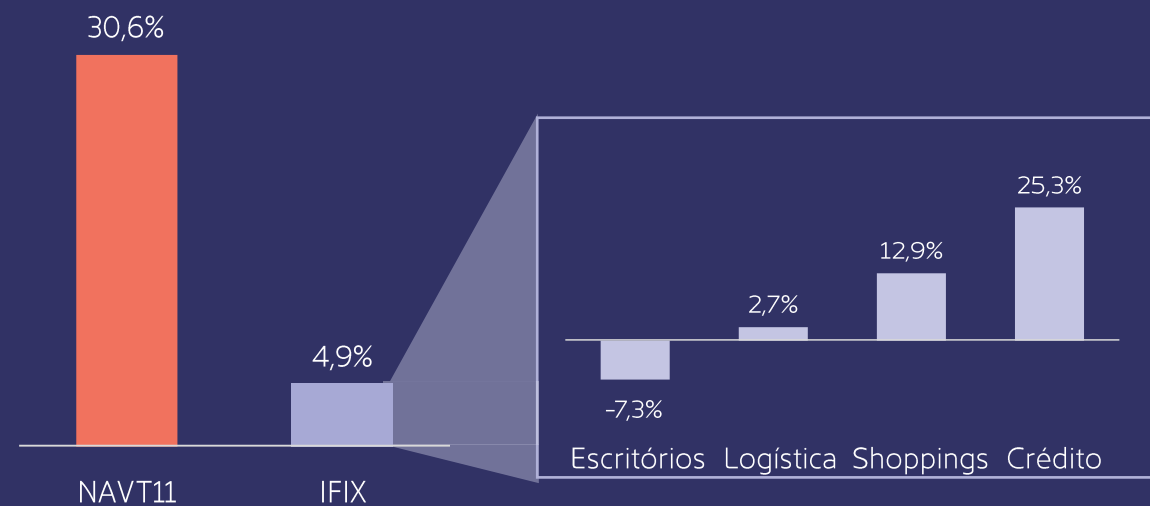
Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 29/12/2022

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

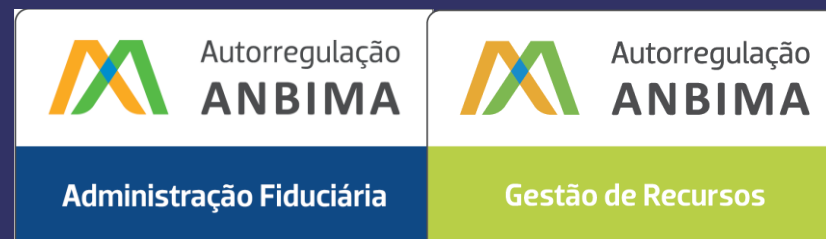
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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