

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Dezembro 2023



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\$94,25

Valor patrimonial

R\$57.705.337

Cota de mercado

R\$91,00

Valor de mercado

R\$55.717.662

Quantidade de cotistas

2.031

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

Maior dividendo desde o IPO: R\$1,79/cota

Retorno total de +21% em 2023 e geração de alpha de 6,1% vs. IFIX

No mês de dezembro, distribuímos R\$1,79/cota, um aumento de 12% em relação aos rendimentos de novembro e de 79% em relação aos de setembro. Tivemos uma rentabilidade patrimonial de 3,3% no mês e de 21,6% no ano vs. 4,2% e 15,5% do IFIX, um alpha de 6,1% no ano.

O mês foi marcado pelo forte desempenho do setor imobiliário em FII's e ações listadas. A principal fonte de geração de resultado no mês foi a exposição aos FII's de crédito e ações de empresas do setor imobiliário. No ano de 2023, +35% do retorno da carteira foi proveniente das ações do portfólio e +25% de FII's de crédito.

Ao longo do semestre, acumulamos um forte volume de reserva de resultados e, com a boa performance de ativos de risco em novembro e dezembro, optamos por realocar o portfólio – realizando inclusive perdas, visando aumentar a rentabilidade futura da carteira.

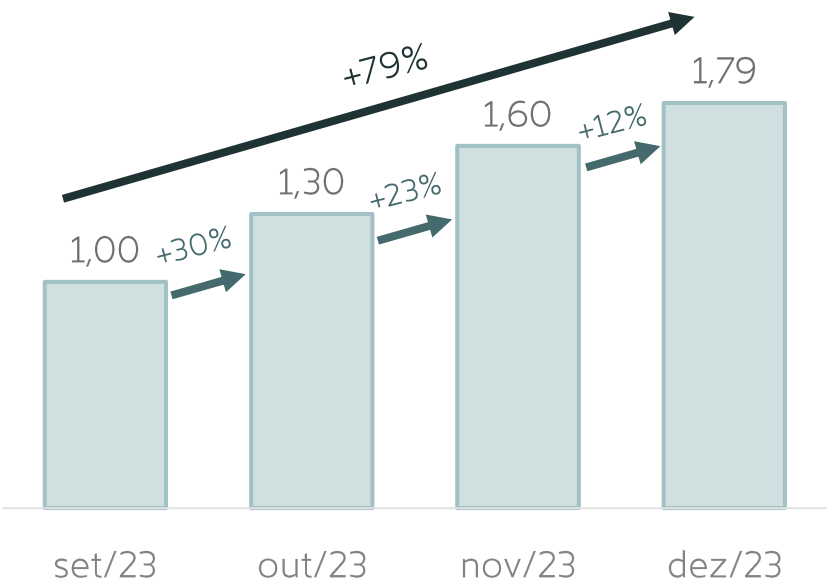
Por fim, tivemos um resultado caixa de R\$0,78/cota. Consumimos R\$1,01/cota da reserva de dividendos já existente, passando a ter R\$1,31/cota de dividendos a pagar e distribuímos o mínimo obrigatório de R\$1,79/cota.

Rentabilidade

	dez/23	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVT Patrimonial (a)	3,33%	21,61%	34,19%	58,86%
IFIX (b)	4,25%	15,50%	14,72%	21,16%
Alpha (a-b)	-0,92%	6,11%	19,47%	37,70%

CDI	0,90%	13,05%	32,24%	33,67%
IPCA+Yield IMA-B 5+	0,89%	10,99%	39,79%	49,82%

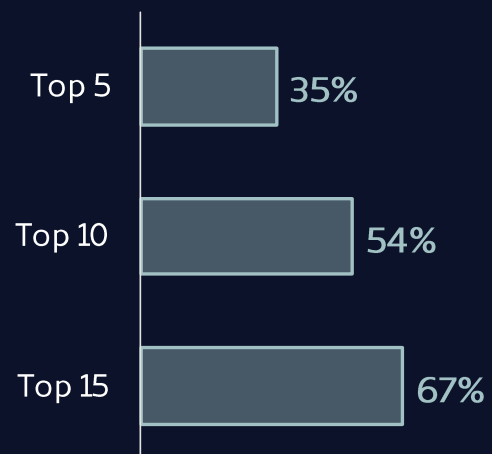
Dividendo distribuído por mês (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

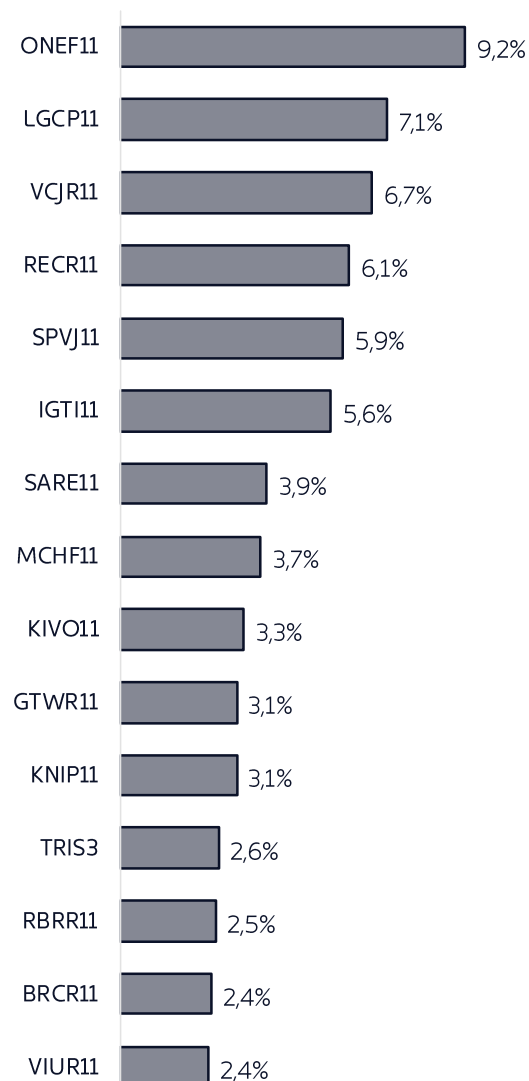
% do PL

Concentração dos ativos

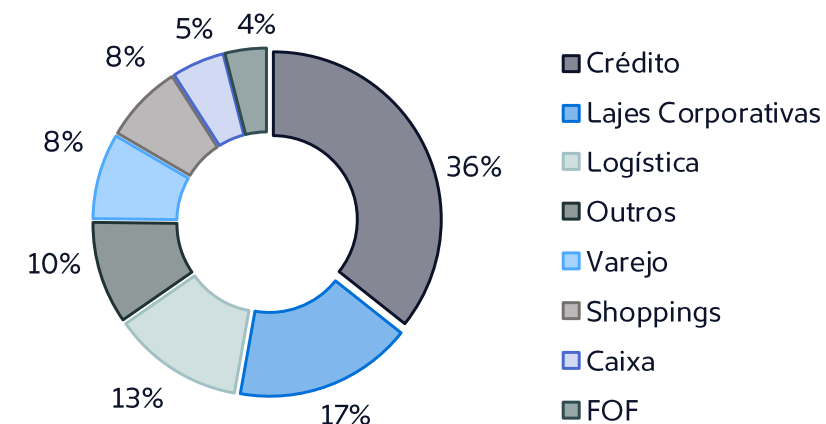


Principais posições

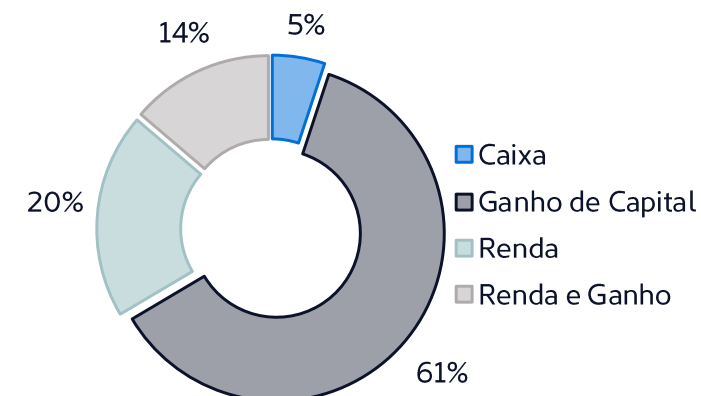
○ Div. Yield Anualizado: 8,7%



Posições por segmento



Ganho por estratégia

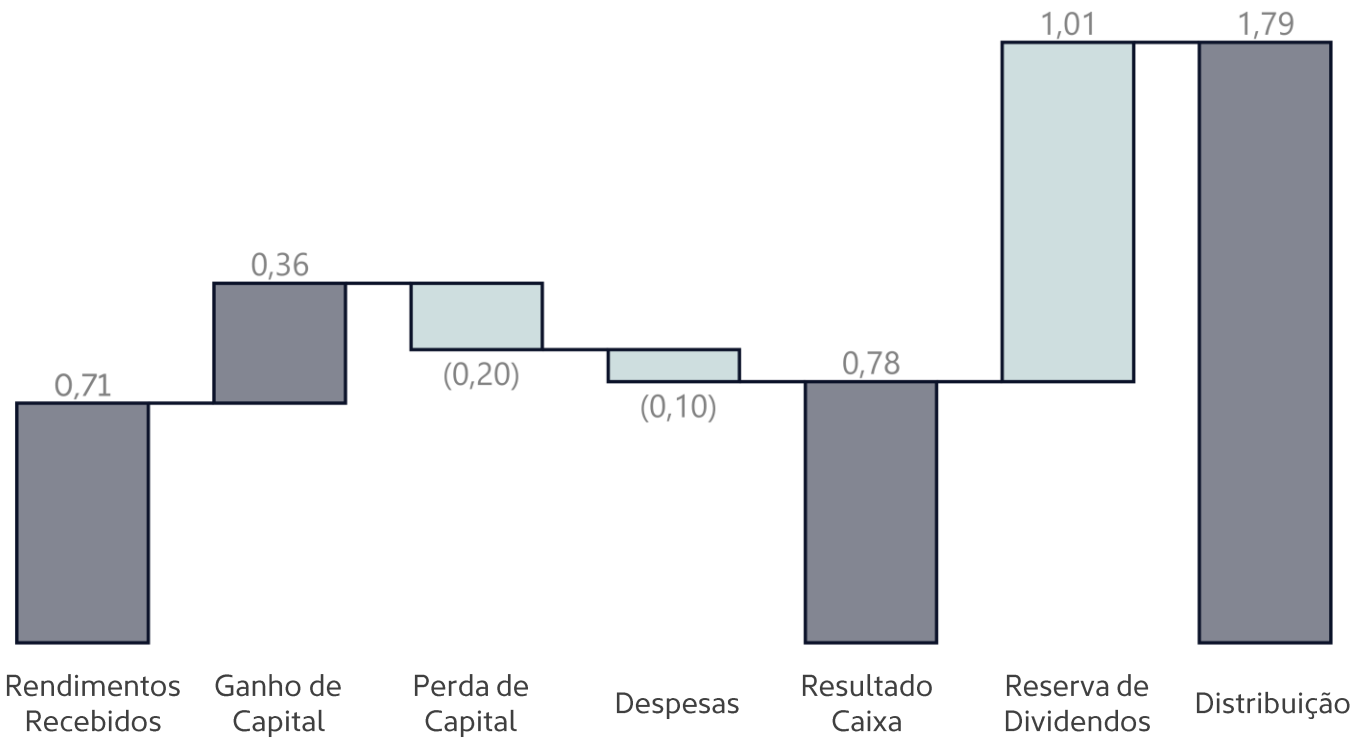


DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$1,79/cota no mês de dezembro e possui R\$1,31/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$0,78/cota de resultado caixa e consumimos R\$1,01/cota da reserva de dividendos existente

Resultado (R\$)	Últ. 12M	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Receita Total	13.964.860	1.262.417	1.743.757	2.028.936	1.147.877	841.929	1.225.522	535.375
Dividendos de FIs Investidos	7.759.335	648.031	675.200	634.921	735.070	680.659	667.028	418.494
Juros de CRIs e do Caixa	991.351	148.564	58.253	117.060	39.528	20.942	34.898	37.970
Ganho de Capital Realizado	5.214.174	465.822	1.010.304	1.276.954	373.279	140.328	523.597	78.910
(-) Custo Total	(1.201.963)	(90.917)	(103.382)	(100.916)	(113.364)	(92.386)	(96.337)	(58.926)
Resultado NAVT	12.762.897	1.171.500	1.640.374	1.928.020	1.034.512	749.543	1.129.186	476.449
Distribuição NAVT	12.040.911	949.056	1.054.507	1.054.507	1.054.507	1.370.859	979.651	1.096.168
Resultado/Cota	12,10	1,11	1,56	1,83	0,98	0,71	1,84	0,78
Distribuição/Cota	11,42	0,90	1,00	1,00	1,00	1,30	1,60	1,79

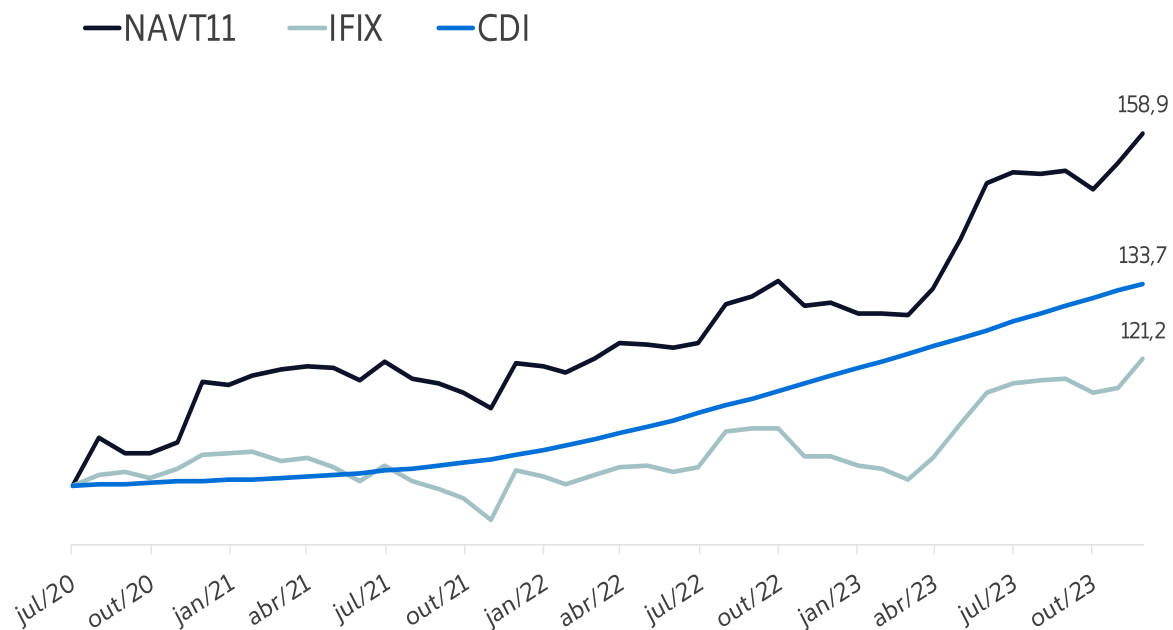
Composição do resultado caixa (R\$/cota)



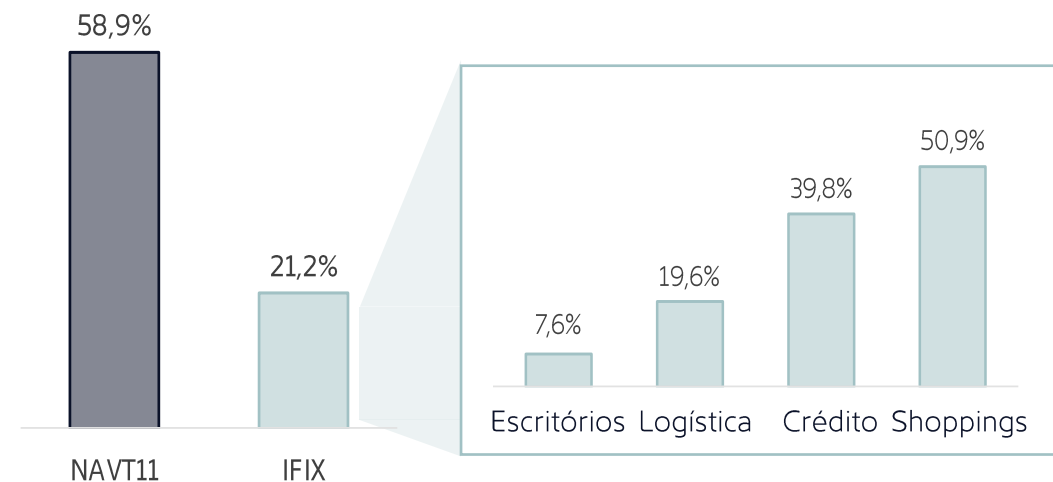
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 28/12/2023

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 nov/23, 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