

RELATÓRIO MENSAL

Navi Imobiliário Total Return
FII | NAVT11

Janeiro 2024



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\$93,86

Valor patrimonial

R\$57.467.932

Cota de mercado

R\$90,80

Valor de mercado

R\$55.595.206

Quantidade de cotistas

2.328

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 resultado caixa da história do fundo: R\$3,25/cota

Resultado caixa favorecido pela exposição a FII de escritório e ações imobiliárias

No mês de janeiro, distribuímos R\$1,00/cota. Encerramos o mês com rentabilidade patrimonial de -0,25% vs. 0,67% do IFIX, alpha de -0,92%.

O mês foi marcado por um movimento de aversão a risco com reflexos nas ações do setor imobiliário. Por outro lado, o IFIX apresentou desempenho positivo com boa performance tanto para os ativos de tijolo quanto para os ativos financeiros. Diante desse contexto, aproveitamos para reduzir a exposição a ações do setor de shopping e auferimos R\$0,60/cota.

O destaque da carteira ficou na nossa posição no setor de lajes corporativas no FII ONEF11: maior exposição do fundo em dez/23 (9%). O fundo monoativo localizado na região da Faria Lima foi liquidado e auferimos R\$2,34/cota de resultado caixa no mês, conforme explicado em mais detalhes na próxima página do relatório.

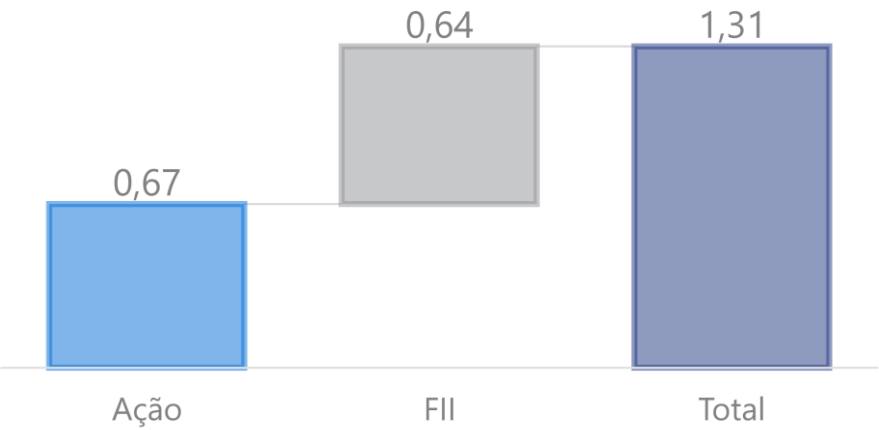
Assim, tivemos um resultado caixa de R\$3,25/cota. Adicionamos R\$2,25/cota à reserva de dividendos já existente de R\$1,31/cota, passando a ter R\$3,56/cota de dividendos a pagar e distribuímos R\$1,00/cota.

Rentabilidade

	jan/24	YTD	Desde IPO	Desde início
NAVT Patrimonial (a)	-0,25%	-0,25%	33,86%	58,47%
IFIX (b)	0,67%	0,67%	15,49%	21,97%
Alpha (a-b)	-0,92%	-0,92%	18,37%	36,50%

CDI	0,97%	0,97%	33,52%	34,96%
IPCA+Yield IMA-B 5+	1,06%	1,06%	41,28%	51,41%

Ganho de capital (R\$/cota)



CASE ONEF11:

TIR DE 30%

Começamos a comprar o ONEF11 no 1T22, momento em que transações de compra e venda de lajes corporativas na Faria Lima eram anunciadas entre R\$30.000/m² e R\$40.000/m². Conseguimos aumentar a posição ao longo de 2022, tendo adquirido o ativo a um preço médio atrativo equivalente a R\$24.640/m² ou R\$162,7/cota. O FII se tornou a nossa maior posição, representando quase 10% do portfólio.

Por ser um fundo monoativo, localizado na região da Faria Lima e com aluguéis que, no nosso entendimento, estavam defasados e com grande potencial de valorização, o fundo passou a atrair o interesse de investidores institucionais. Após a apresentação de algumas propostas para a aquisição do ativo, o ONEF11 foi vendido ao PVBI11 por R\$216,8/cota (+33% vs. preço de compra do NAVT11).

A apuração dos dividendos da liquidação do ONEF (diferença entre o custo histórico do The One e o valor da venda) ocorreu em Janeiro, levando a um dividendo extraordinário de R\$2,34/cota. A liquidação financeira em cotas do PVBI11 e a amortização completa do ONEF11 ocorreram em fevereiro. A TIR do investimento foi de 30%.

Navi
(2022)

Preço/m²
compra

R\$24.640

FII ONEF11
(2024)

Preço/m²
venda¹

R\$32.839

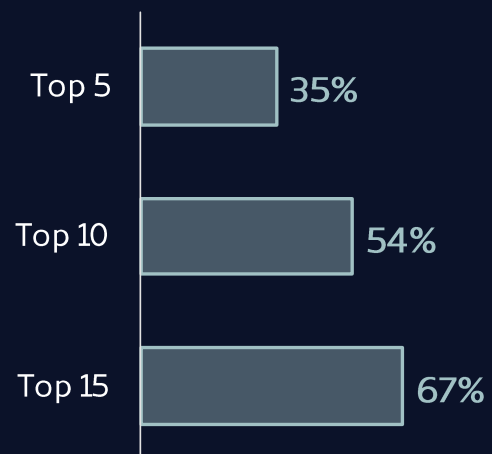


- Valorização da cota: 33%
- TIR do investimento: +30%
- Lucro na venda: R\$2,34/cota

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

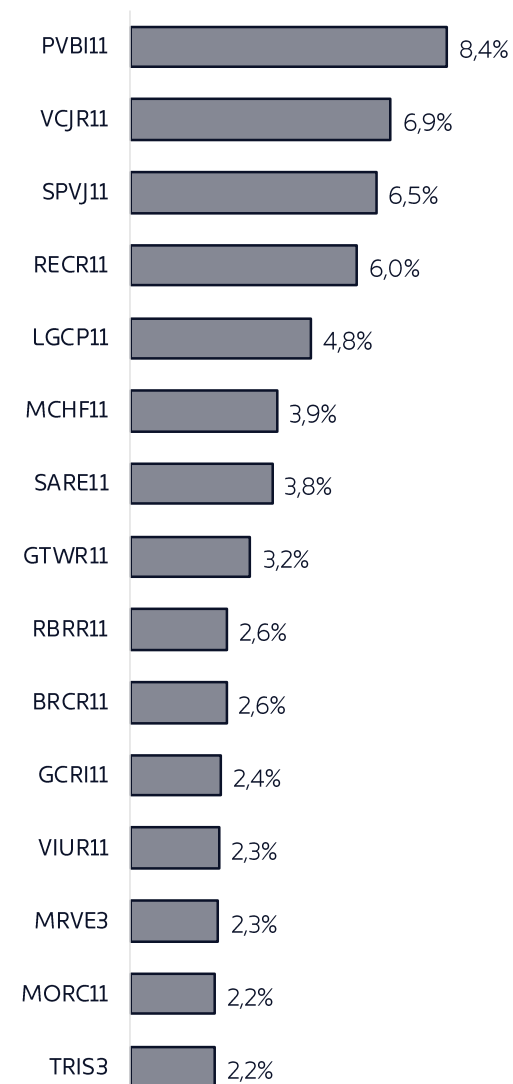
% do PL

Concentração dos ativos

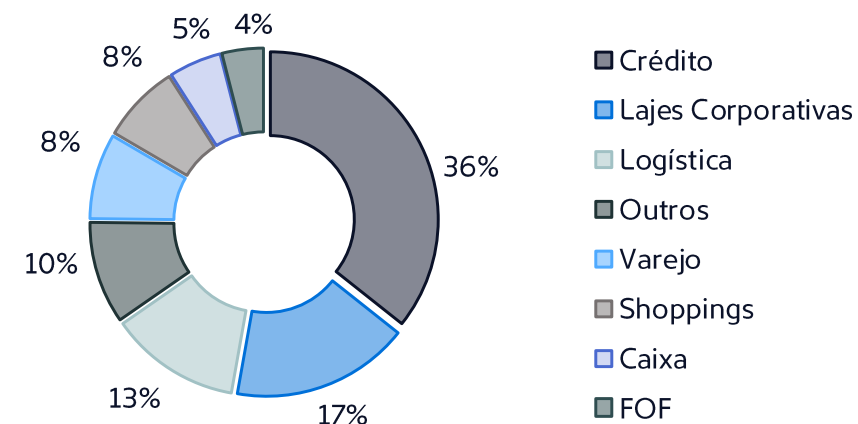


Principais posições

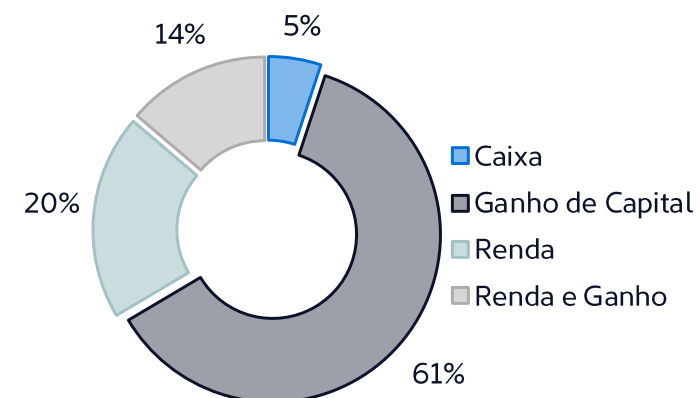
○ Div. Yield Anualizado: 8,7%



Posições por segmento



Ganho por estratégia

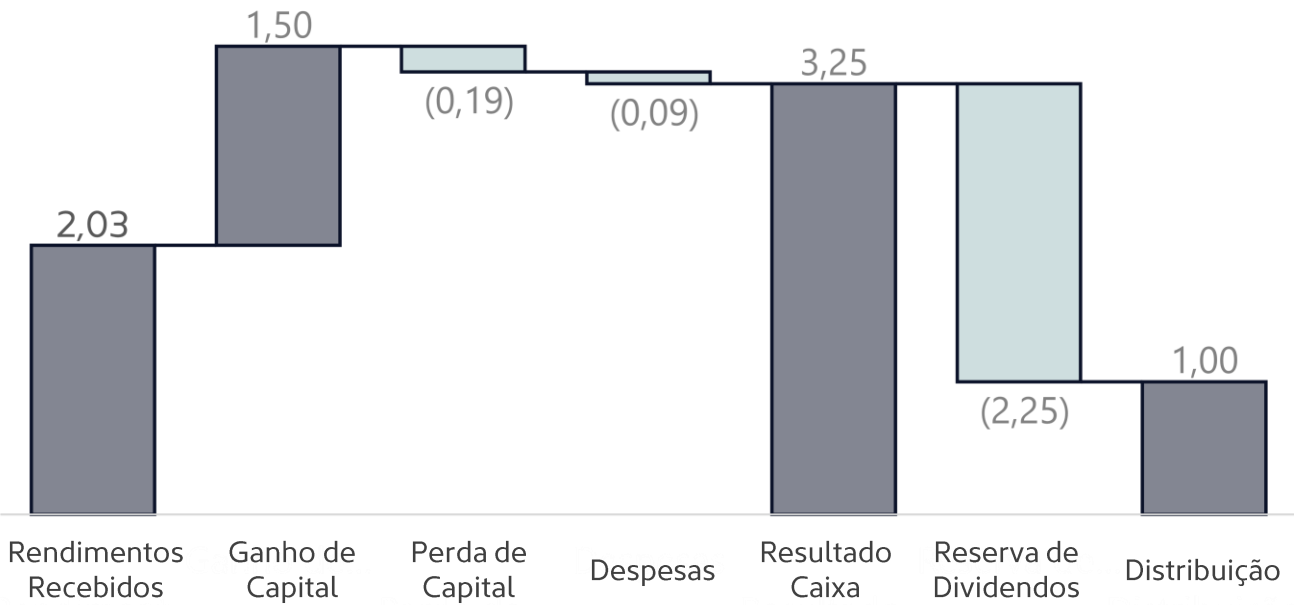


DIVIDENDOS & RESULTADOS

- O fundo distribuiu R\$1,00/cota no mês de janeiro e possui R\$3,56/cota de dividendos a pagar
- O valor distribuído foi composto por R\$3,25/cota de resultado caixa e adição de R\$2,25/cota à reserva de dividendos existente de R\$1,31/cota

Resultado (R\$)	Últ. 12M	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Receita Total	14.960.471	2.028.936	1.147.877	841.929	1.225.522	535.375	2.043.603
Dividendos de FIs Investidos	8.318.078	634.921	735.070	680.659	667.028	418.494	1.260.752
Juros de CRIs e do Caixa	895.877	117.060	39.528	20.942	34.898	37.970	43.767
Ganho de Capital Realizado	5.746.516	1.276.954	373.279	140.328	523.597	78.910	739.084
(-) Custo Total	(1.127.771)	(100.916)	(113.364)	(92.386)	(96.337)	(58.926)	(55.258)
Resultado NAVT	13.832.700	1.928.020	1.034.512	749.543	1.129.186	476.449	1.988.346
Distribuição NAVT	11.756.862	1.054.507	1.054.507	1.370.859	979.651	1.096.168	612.282
Resultado/Cota	13,12	1,83	0,98	0,71	1,84	0,78	3,25
Distribuição/Cota	11,15	1,00	1,00	1,30	1,60	1,79	1,00

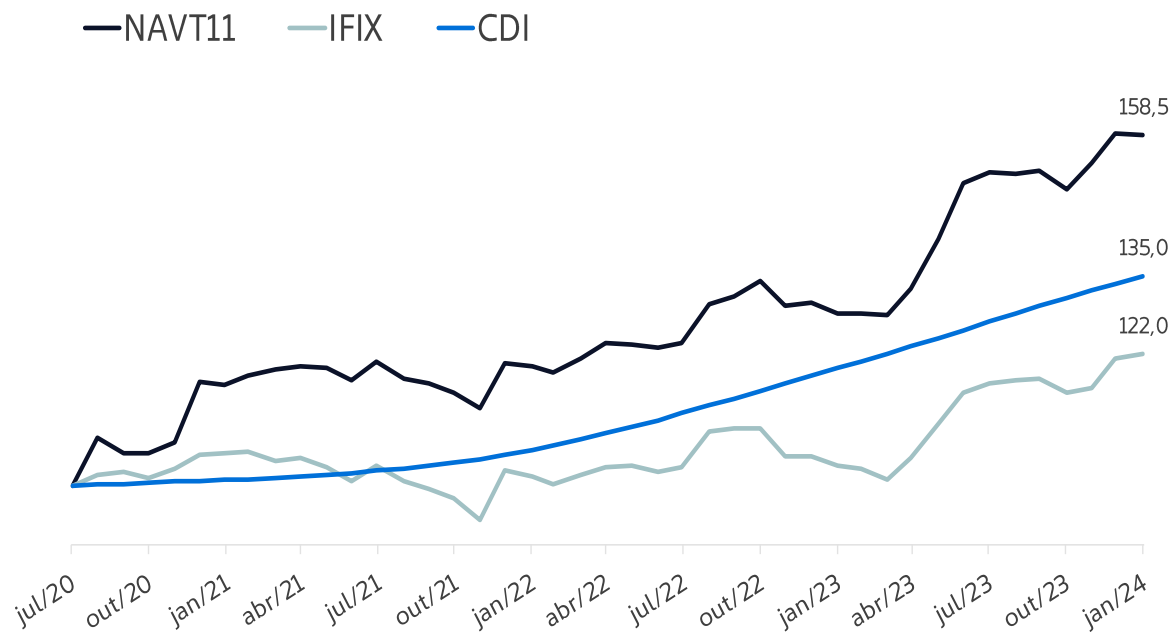
Composição do resultado caixa (R\$/cota)



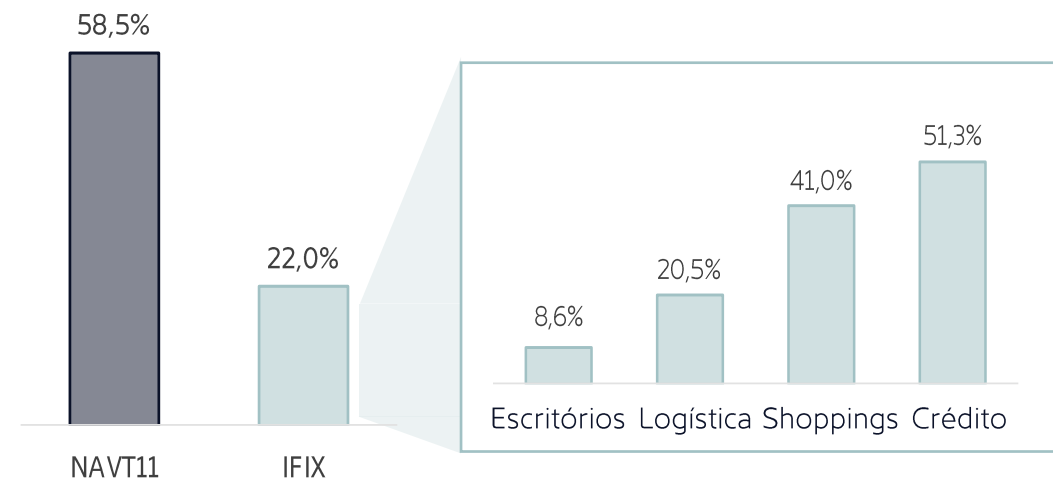
PERFORMANCE HISTÓRICA

○ Resultado patrimonial entre 31/07/2020 (início do fundo) e 31/01/2024

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

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