

Relatório Mensal

Fevereiro 2022

Navi Residencial FII | APT011

NAVI

Objetivo do Fundo

O objetivo do Navi Residencial FII é gerar rendimentos aos cotistas, aplicando, primordialmente, em imóveis residenciais para renda, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e outros ativos imobiliários, conforme regulamento.

Informações Gerais

CNPJ

42.432.327/0001-82

Início das Atividades

Junho de 2021

Cota Patrimonial

R\$ 9,81

Público Alvo

Investidores em Geral

Valor Patrimonial

R\$ 39.352.318,00

Administradora

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Cota de Mercado

R\$ 10,19

Gestora

Navi Real Estate Ventures

Valor de Mercado

R\$ 40.819.013,83

Taxa de Administração e Gestão

Para PL de até R\$ 500mm: 1,5% a.a.
(reduzida a 0,2% a.a. até setembro de 2022, sujeita a valores fixos – conforme regulamento)

Quantidade de Cotas

4.012.857

Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

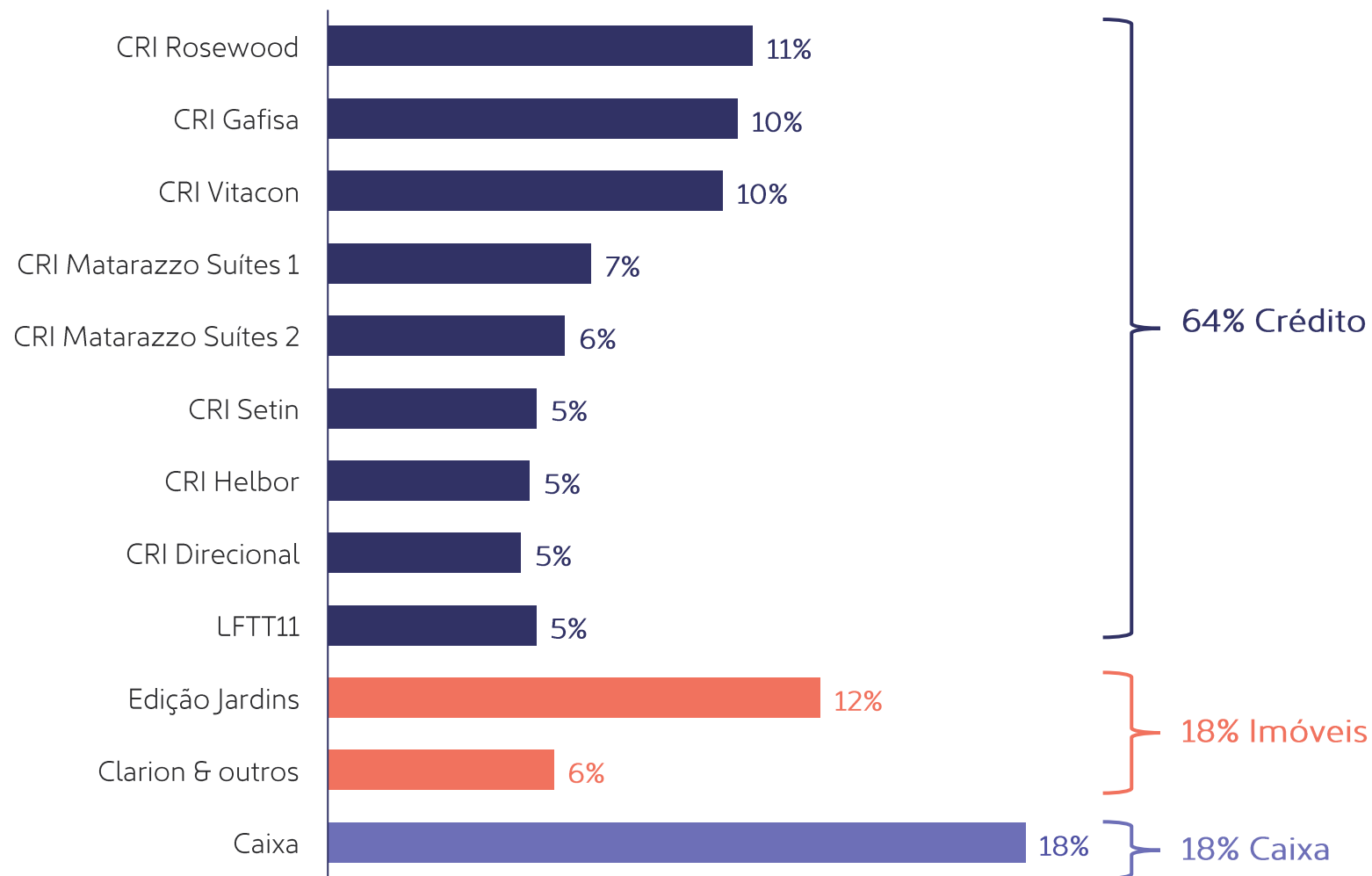
Composição da Carteira

→ Exposição concentrada em São Paulo:

- crédito residencial com garantias performadas
- imóveis para renda em bairros nobres

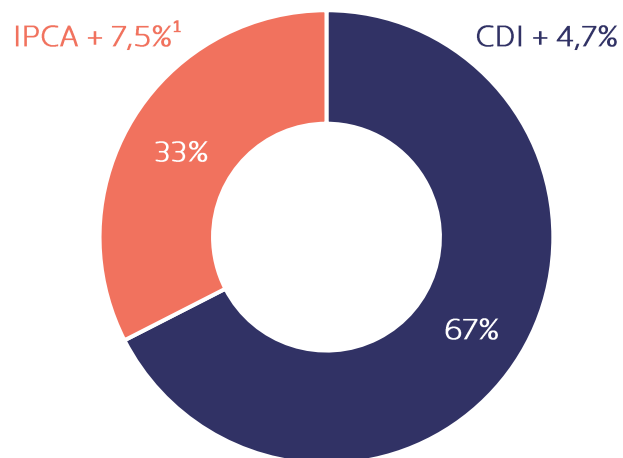
→ Gestão decidiu, estrategicamente, manter nível de caixa nesse patamar.

Principais Posições (% do PL)

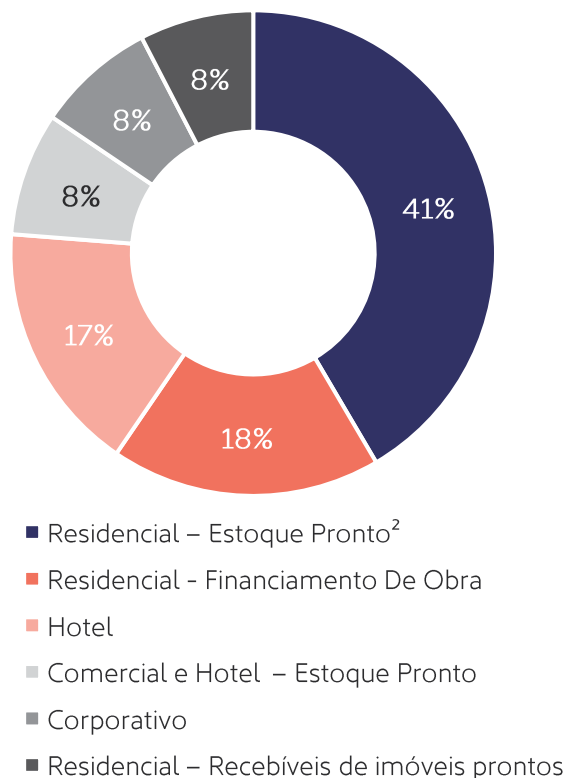


Composição da Carteira de Crédito

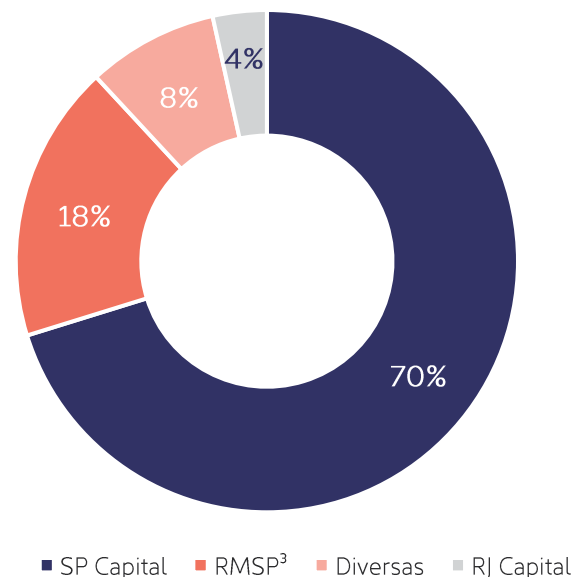
Por indexador



Por Tipo



Por Localização da Garantia



1. Para cálculo da taxa de LFTT11, considera-se a metodologia *Yield To Worst*, preço médio de compra, cronologia de amortização do regulamento do FII e modelo de precificação proprietário da Navi
2. Para o CRI Vitacon, considera-se 88% do valor como "Residencial – Estoque Pronto", visto que 4 de 5 projetos já foram entregues e possuem habite-se
3. RMSP = Região Metropolitana de São Paulo/SP

Composição da Carteira de CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Vencimento	Duration (anos)	Índice	Tx. Aquisição	LTV	Valor (R\$ mil)	% PL
Rosewood	Hotel	SP Capital	Financiamento de obra e reembolso de custos do hotel no complexo Cidade Matarazzo	•AF das unidades e áreas comuns •CF recebíveis	nov/33	5,3	IPCA	7,50%	75%	4.210	11%
Gafisa	Residencial – Financiamento De Obra	RMSP	Financiamento de 7 projetos (80% construídos)	•AF das unidades e cotas das SPEs •CF dos recebíveis •Hipoteca dos terrenos •Fundo de obra	set/24	2,0	CDI	6,00%	40%	4.063	10%
Vitacon	Residencial – Estoque Pronto & Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de projetos . Quatro de cinco projetos já entregues (88% das garantias)	•AF das unidades •CF dos recebíveis (locações e vendas) •Aval Vitacon	set/29	2,0	CDI	2,73%	69%	3.914	10%
Matarazzo Suítes 1	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Financiamento à aquisição de unidades imobiliárias no complexo Cidade Matarazzo	•AF das unidades •Aval Gafisa	mar/23	1,0	CDI	6,50%	67%	2.608	7%
Matarazzo Suítes 2	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Financiamento à aquisição de unidades imobiliárias no complexo Cidade Matarazzo	•AF das unidades •Aval Gafisa	mai/23	1,2	CDI	6,50%	62%	2.346	6%
Setin	Comercial e Hotel – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades	mai/23	0,6	CDI	3,13%	23%	2.070	5%
Helbor	Corporativo	-	Crédito Corporativo para a incorporadora Helbor	•Aval do acionista controlador	jun/23	0,5	CDI	2,70%	-	1.999	5%
Direcional	Residencial – Recebíveis de imóveis prontos	Diversas	Compra de carteira de recebíveis de imóveis prontos da Direcional Engenharia	•CF dos recebíveis •AF das unidades	set/33	2,1	IPCA	5,50%	-	1.914	5%
						2,2				23.126	59%

CF = Cessão Fiduciária
AF = Alienação Fiduciária

Imóveis para Locação

- Após conclusão das compras e das reformas dos imóveis, estes foram disponibilizados na plataforma Casai nos últimos 2 meses
- Desde o início da operação, a ocupação atingiu patamares elevados de 70 a 90% com RevPar em ascensão

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim,
84 Jardim Paulista

It Style Home



R. Leopoldo Couto de
Magalhães Júnior, 1098
Itaim Bibi

Radisson Vila Olímpia



R. Fidêncio Ramos,
420
Vila Olímpia

Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga,
248
Jardim Europa

Transamerica Exec. FL



R. Pedroso Alvarenga,
1256
Itaim Bibi

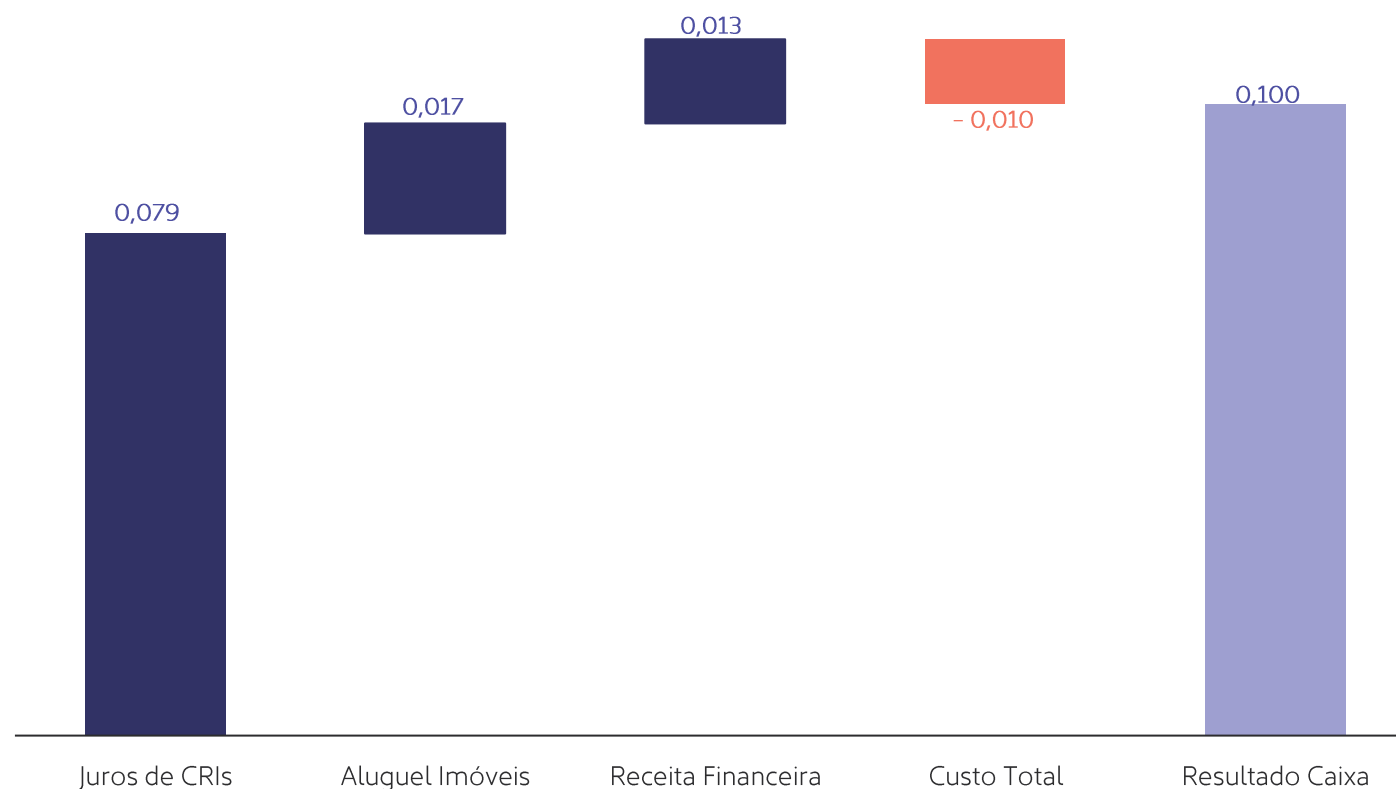
Resultados e Dividendos

- No primeiro mês após a oferta, FII já se encontrava alocado com resultado caixa mensal acima de R\$ 0,10/cota
- O fundo distribuiu R\$0,10/cota no mês de Fev/22

Resultado Caixa (R\$)	jan-22	fev-22
Receita Total	420.520	440.632
Juros de CRIs	272.815	317.690
Aluguel Imóveis	88.626	69.603
Receita Financeira	59.078	53.338
(-) Custo Total	(18.227)	(40.981)
Resultado	402.293	399.651
Distribuição	361.157	401.285
Resultado Caixa/Cota	0,10	0,10
Distribuição/Cota	0,09	0,10

Obs: Conforme prospecto da oferta, os imóveis foram adquiridos utilizando parcialmente recursos de um CRI, cujo saldo devedor em fev/22 é de R\$ 8,8 mm, a IPCA + 6% a.a., com 3 anos de carência e 25 anos de prazo total.

Composição do resultado caixa (R\$/cota)



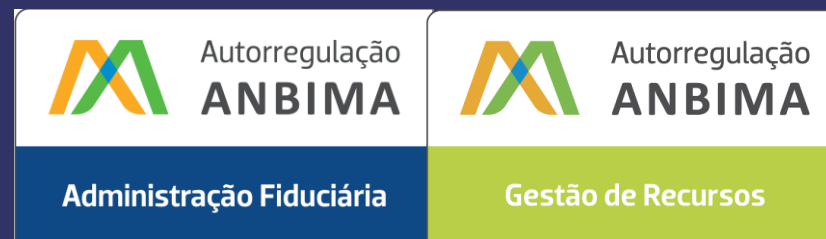
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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