

Relatório Mensal

Julho 2022

Navi Residencial FII | APT011

NAVI

Objetivo do Fundo

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

O fundo possui liberdade para oscilar entre 0 e 100% tanto em imóveis quanto em crédito.

Informações Gerais

CNPJ

42.432.327/0001-82

Cota Patrimonial

R\$ 10,09

Valor Patrimonial

R\$ 40.476.277

Cota de Mercado

R\$ 9,70

Valor de Mercado

R\$ 38.924.713

Quantidade de cotistas

2.085

Quantidade de Cotas

4.012.857

Início das Atividades

Junho de 2021

Público Alvo

Investidores em Geral

Administradora

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Gestora

Navi Real Estate Ventures

Taxa de Administração e Gestão

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

Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

Composição da Carteira

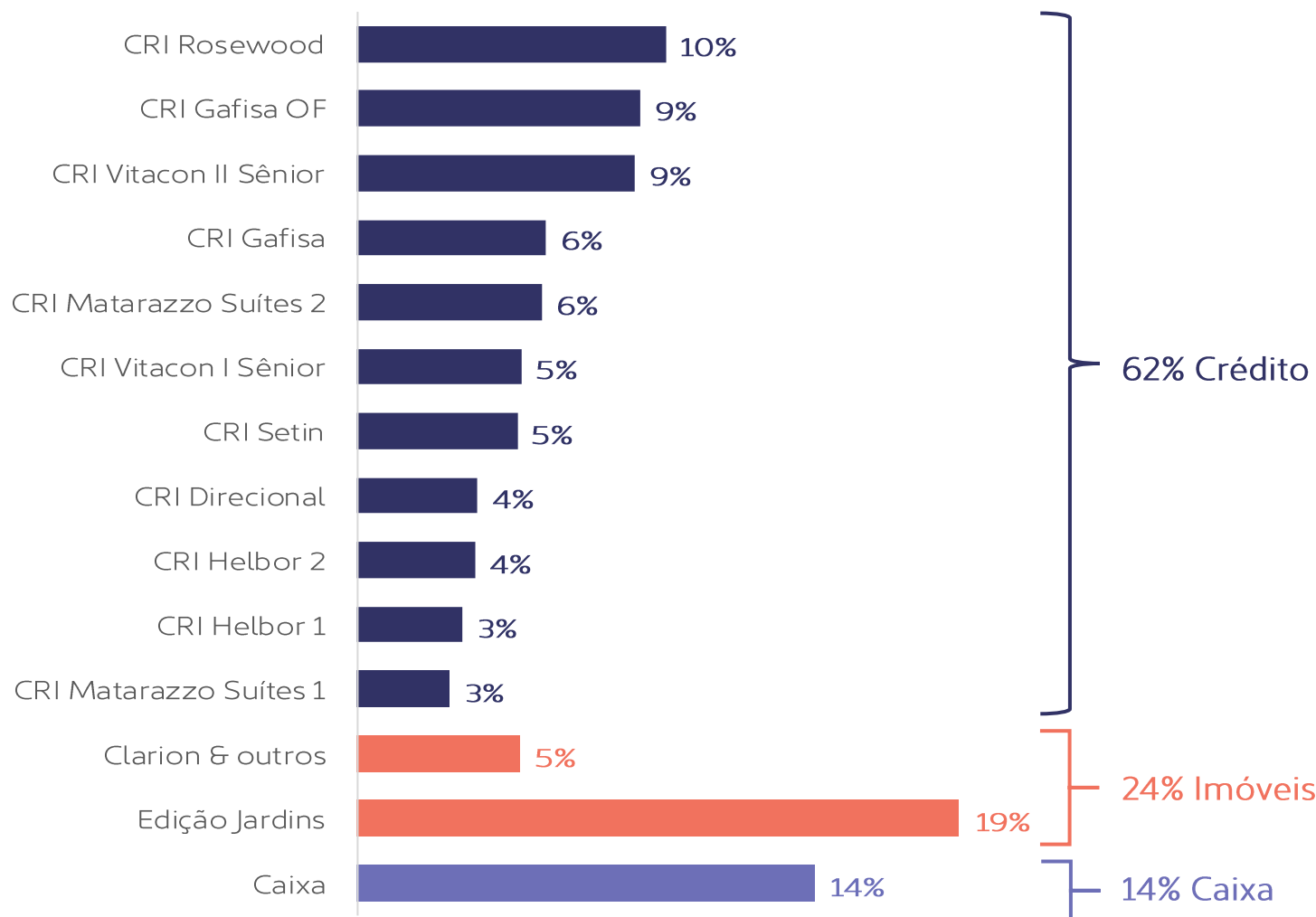
→ Exposição concentrada em São Paulo:

- crédito residencial com 70% das garantias performadas
- imóveis para renda em bairros nobres

→ A gestão decidiu, estrategicamente, manter nível de caixa nesse patamar

- continuamos avaliando novas alocações em imóveis residenciais diante de potenciais oportunidades
- temos analisado possíveis vendas de imóveis visando otimizar a performance operacional

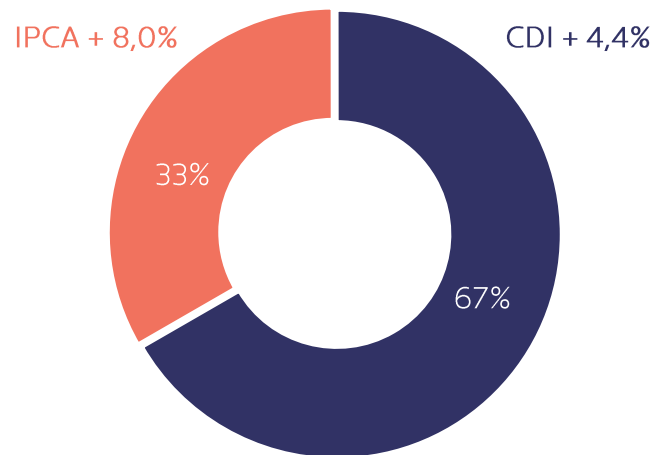
Principais Posições (% do PL)



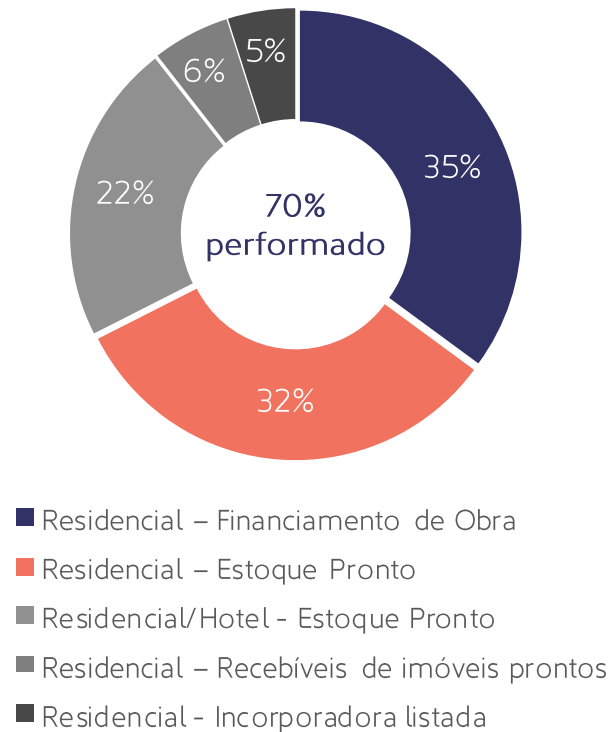
Como os ativos "Clarion & Outros", "Edição Jardins" e "CRI Vitacon Sênior I" compõem a garantia do CRI do fundo, as suas exposições foram ajustadas pelo valor da dívida de forma proporcional

Composição da Carteira de Crédito

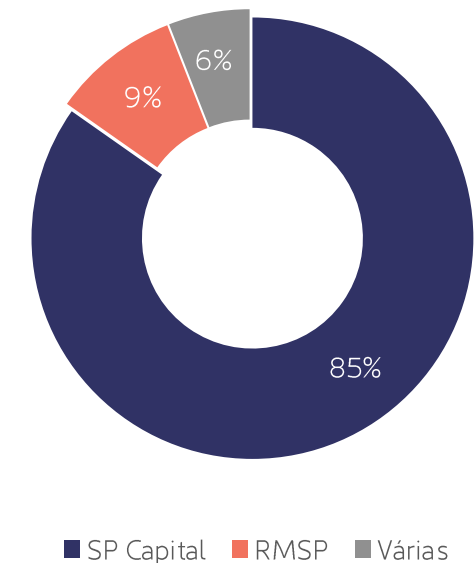
Por indexador



Por Tipo



Por Localização da Garantia



Composição da Carteira de CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Vencimento	Duration (anos)	Índice	Tx. Aquisição	LTV	Valor (R\$ mil)	% PL
Rosewood	Residencial/Hotel - Estoque Pronto	SP Capital	Financiamento de obra e reembolso de custos do hotel no complexo Cidade Matarazzo	•AF das unidades e áreas comuns •CF dos recebíveis	nov/33	4,9	IPCA	7,50%	64%	3.900	10%
Gafisa Oscar Freire	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra e terreno na Av. Oscar Freire em São Paulo/SP	•AF do terreno e cotas das SPEs •Promessa de CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Gafisa e Fundo de obras	mai/27	3,9	IPCA	9,5%	82%	3.581	9%
Vitacon II Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	SP Capital	Financiamento de obra de 2 projetos mais de 80% vendidos	•AF das unidades e cotas das SPEs •CF dos recebíveis •AF dos terrenos •Fiança do controlador na física	mai/26	2,8	CDI	4,5%	78%	3.509	9%
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	1,8	CDI	6,00%	42%	2.394	6%
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	0,8	CDI	6,50%	61%	2.337	6%
Vitacon I Sênior	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Financiamento de projetos, todos entregues com "habite-se".	•AF das unidades •CF dos recebíveis (locações e vendas) •Aval Corporativo Vitacon	set/29	1,5	CDI	2,73%	64%	2.084	5%
Setin	Residencial/Hotel – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •Aval do acionista controlador na física	mai/23	0,8	CDI	3,13%	23%	2.023	5%
Direcional	Residencial – Recebíveis de imóveis prontos	Diversas	Compra de carteira de recebíveis (true sale com retrocessão) de imóveis prontos da Direcional Engenharia	•CF dos recebíveis •AF das unidades	set/33	2,8	IPCA	5,50%	-	1.524	4%
Helbor 2	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •Aval dos acionistas controladores nas físicas	jun/23	0,8	CDI	2,50%	-	1.496	4%
Helbor 1	Residencial - Incorporadora listada	-	Crédito Corporativo para a incorporadora Helbor	•Aval do acionista controlador na física	jun/23	0,5	CDI	2,70%	-	1.329	3%
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	0,6	CDI	6,50%	50%	1.169	3%

25.346 62%

CF = Cessão Fiduciária
AF = Alienação Fiduciária

Imóveis para Locação

Custo de aquisição & reforma de R\$16,3k/m² reavaliado para R\$18,6k/m² em jun/22

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim,
84
Jardim Paulista
16 unidades

Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga,
248
Jardim Europa
3 unidades

Radisson Vila Olímpia



R. Fidêncio Ramos,
420
Vila Olímpia
1 unidade

It Style Home



R. Leopoldo Couto de
Magalhães Júnior, 1098
Itaim Bibi
1 unidade

Transamerica Exec. FL

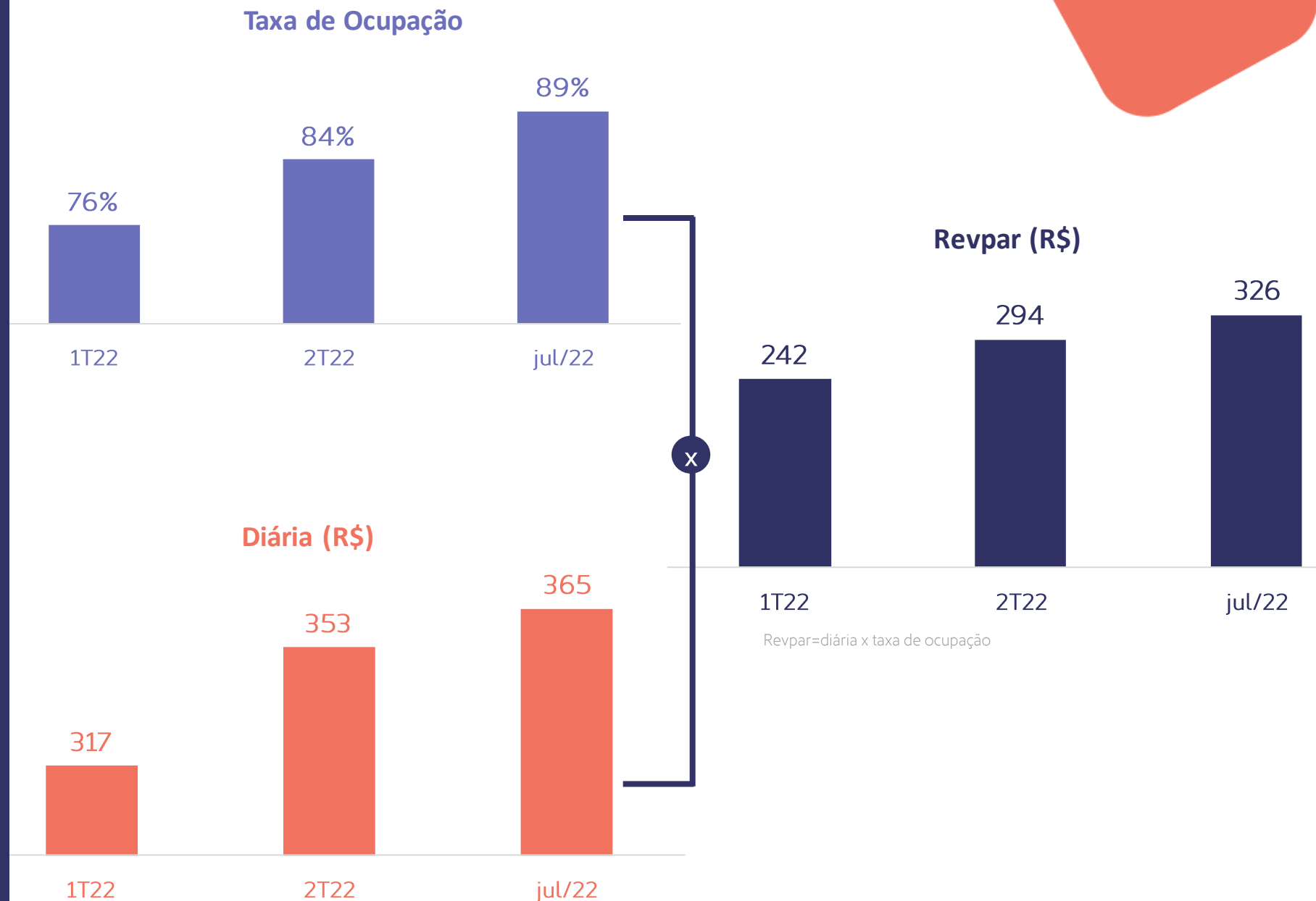


R. Pedroso Alvarenga,
1256
Itaim Bibi
1 unidade

Performance dos imóveis

- Os ativos continuam com uma performance satisfatória e RevPar acima de R\$300
- O portfólio tem entregado *yield*¹ anualizada acima de 8% com apartamentos localizados nas melhores regiões de SP
- Permanecemos atentos a oportunidades de compra e venda de ativos

¹Resultado líquido das propriedades/Custo total de aquisição



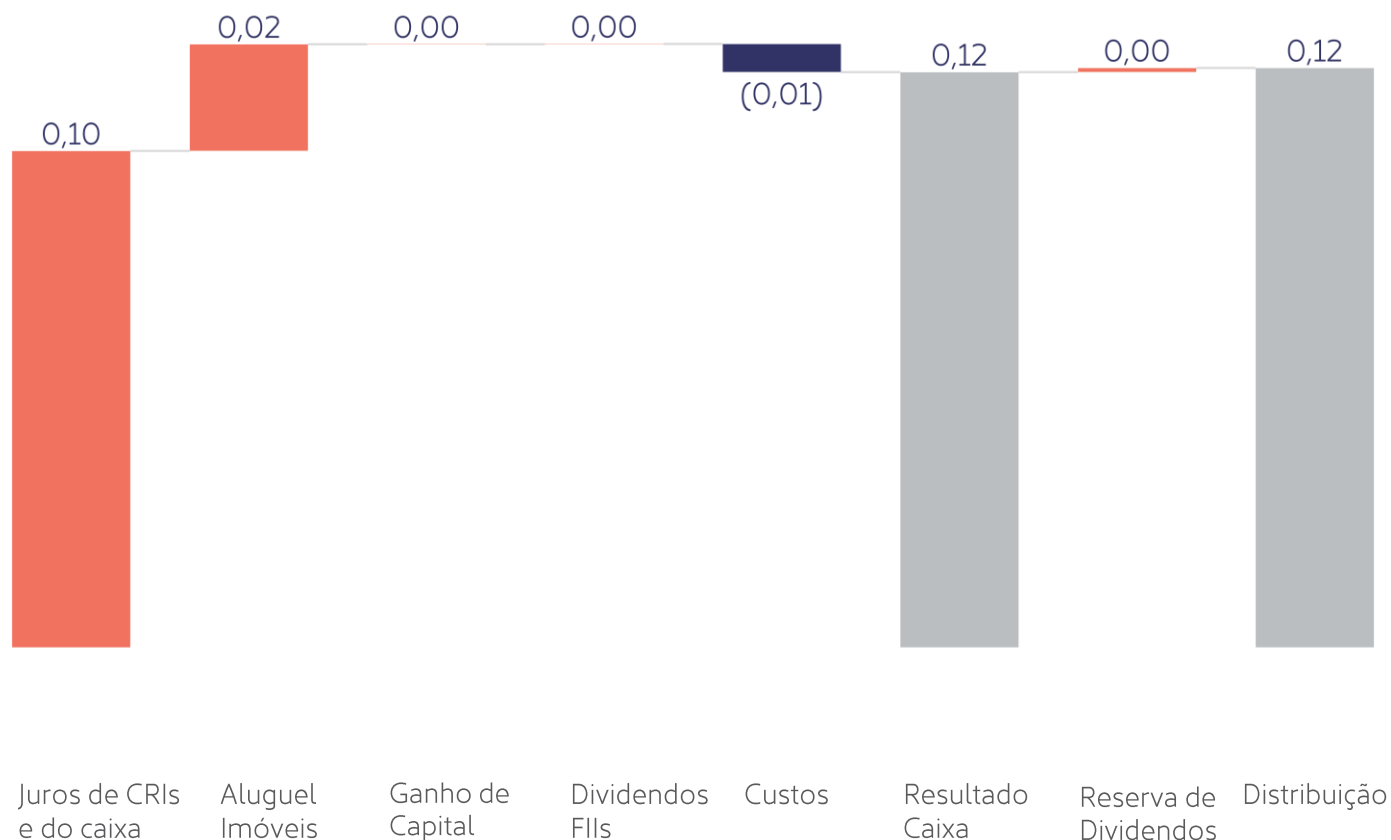
Resultados e Dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,12/cota no mês de jul/22
- Além disso, possui R\$0,03/cota em dividendos a pagar

Resultado Caixa (R\$)	jun-22	jul-22
Receita Total	499.373	501.434
Juros de CRIs e do caixa	410.658	412.551
Aluguel Imóveis	88.627	88.627
Ganho de Capital	(80)	58
Dividendos FII	169	198
(-) Custo Total	(26.239)	(23.340)
Resultado	473.135	478.094
Distribuição	521.671	481.543
Resultado Caixa/Cota	0,12	0,12
Distribuição/Cota	0,13	0,12

Obs: Conforme prospecto da oferta, os imóveis foram adquiridos utilizando parcialmente recursos de um CRI, cujo saldo devedor em jul/22 é de R\$ 9,5 mm, a IPCA + 6% a.a., com 3 anos de carência e 25 anos de prazo total.

Composição do resultado caixa (R\$/cota)



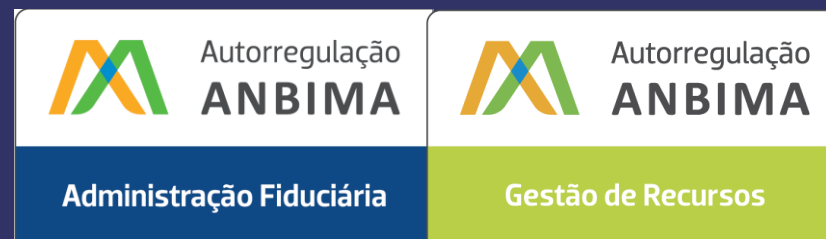
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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