

Relatório Mensal

Outubro 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\$ 10,05

Valor Patrimonial

R\$ 40.313.045

Cota de Mercado

R\$ 9,17

Valor de Mercado

R\$ 36.797.899

Quantidade de cotistas

4.402

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)

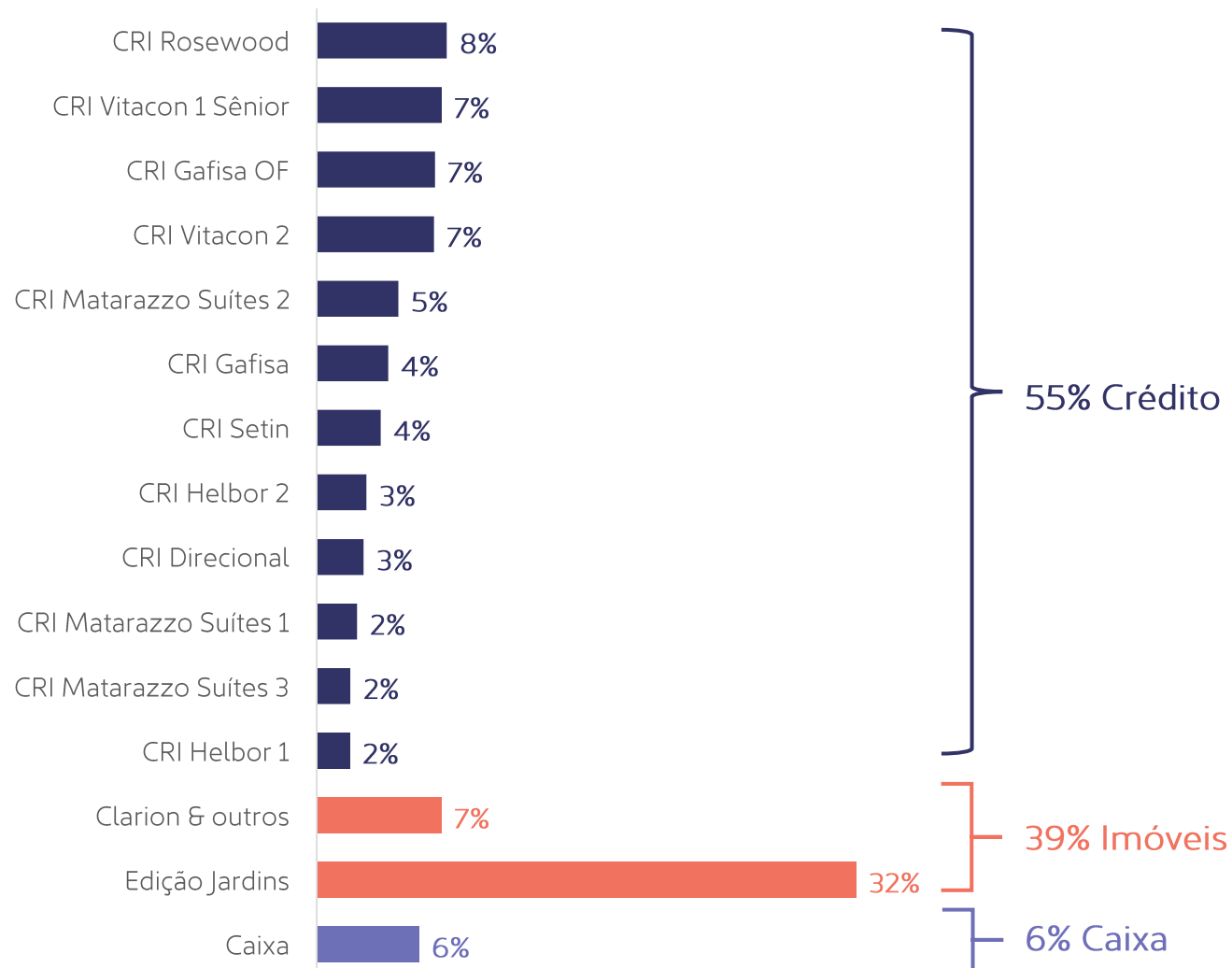
Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

Composição da carteira

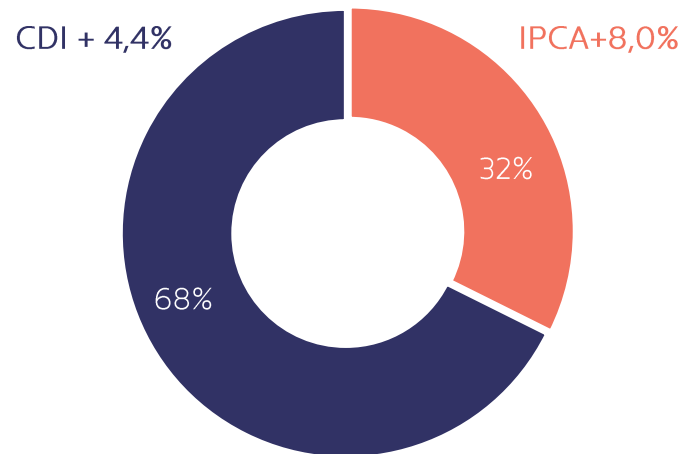
- Exposição concentrada em São Paulo tanto em crédito residencial quanto em imóveis nos bairros nobres
- Realizamos a aquisição de 3 unidades no "Edição Jardins", em setembro, aumentando a exposição em imóveis via consumo de caixa
- Continuamos avaliando oportunidades de compra e venda de imóveis

Principais posições (% do ativo)

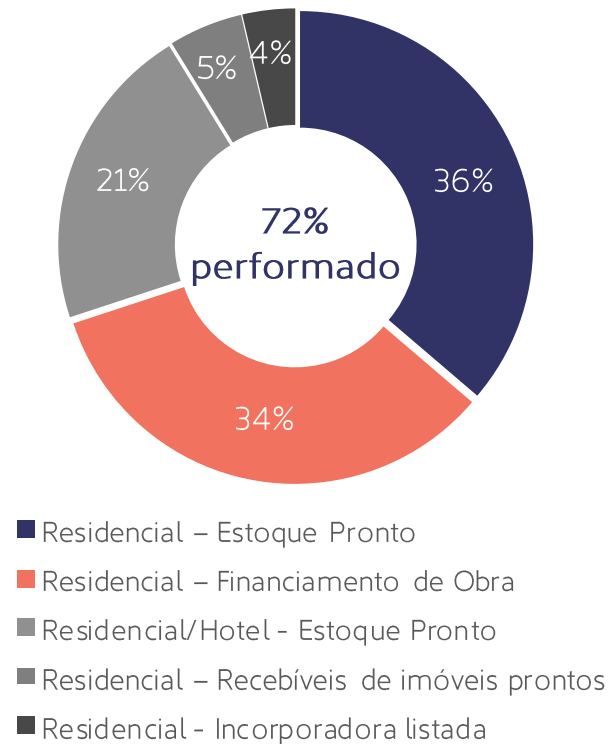


Composição da carteira de crédito

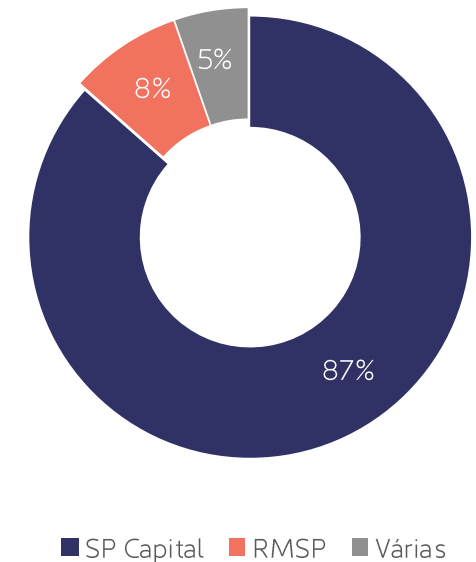
Por indexador



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)	% Ativo
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	4,8	IPCA	7,50%	78%	3.899	8%
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	3,7	IPCA	9,5%	83%	3.553	7%
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	1,4	CDI	2,73%	64%	3.698	7%
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	2,7	CDI	4,5%	78%	3.510	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	0,5	CDI	6,50%	73%	2.475	5%
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 •AF das unidades	set/24	1,6	CDI	6,00%	42%	2.135	4%
Setin	Residencial/Hotel – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•Aval do acionista controlador na física	mai/23	0,5	CDI	3,13%	23%	1.908	4%
Helbor 2	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •Aval dos acionistas controladores nas físicas	jun/23	0,6	CDI	2,50%	-	1.430	3%
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	2,7	IPCA	5,50%	-	1.371	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	0,4	CDI	6,50%	34%	1.227	2%
Matarazzo Suítes 3	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Financiamento à aquisição de unidades imobiliárias no complexo Cidade Matarazzo	•AF das unidades •Aval Gafisa	mar/23	0,9	CDI	6,50%	73%	1.021	2%
Helbor 1	Residencial – Incorporadora listada	-	Crédito Corporativo para a incorporadora Helbor	•Aval do acionista controlador na física	jun/23	0,4	CDI	2,70%	-	995	2%
										27.221	55%

CF = Cessão Fiduciária
AF = Alienação Fiduciária

Imóveis para Locação: 25

Para as 22 unidades compradas em 2021, o custo de aquisição & reforma foi de R\$16,3k/m² e reavaliado para R\$18,6k/m² em jun/22

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim,
84
Jardim Paulista

19 unidades

Studios, 1 e 2 quartos

Área: 880 m²

Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga,
248
Jardim Europa

3 unidades

Studio e 2 quartos

Área: 85 m²

Radisson Vila Olímpia



R. Fidêncio Ramos,
420
Vila Olímpia

1 unidade

Studio

Área: 30 m²

It Style Home



R. Leopoldo Couto de
Magalhães Júnior, 1098
Itaim Bibi

1 unidade

1 quarto

Área : 60 m²

Transamerica Exec. FL



R. Pedroso Alvarenga,
1256
Itaim Bibi

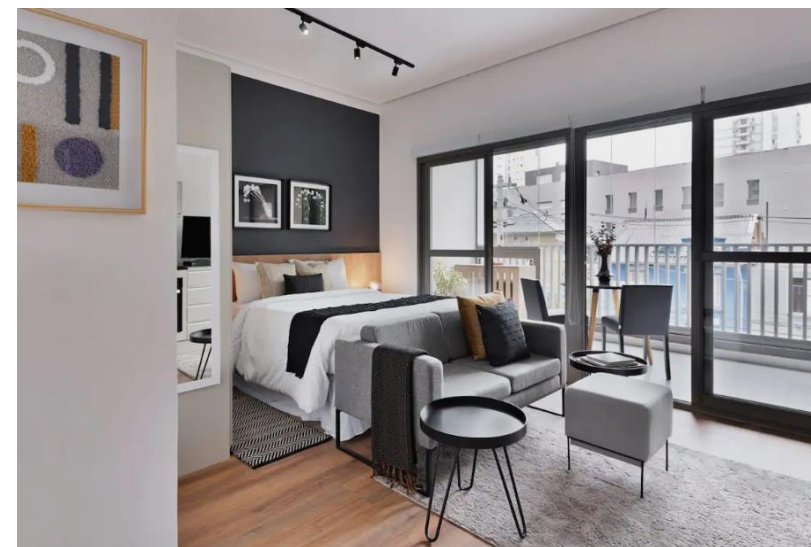
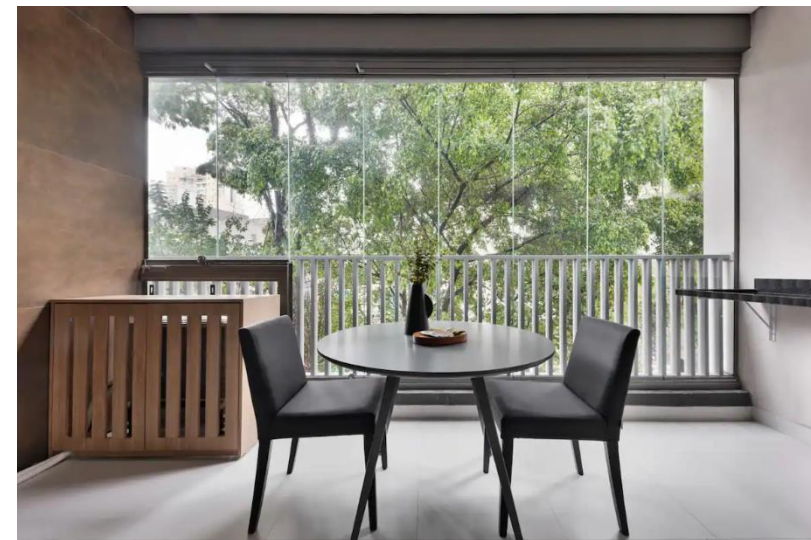
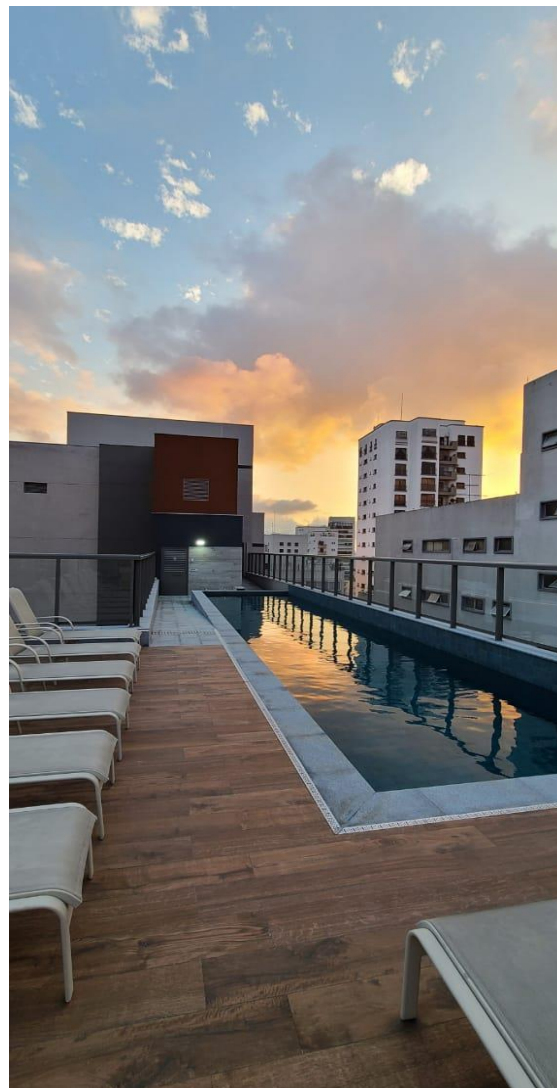
1 unidade

Studio

Área : 29 m²

Edição Jardins

- Conforme fato relevante, adquirimos 3 unidades em set/22, por R\$13.891,4/m², totalizando 19 no prédio
- Os apartamentos comprados estão no contrapiso e já em obra. A previsão para o término é em dezembro



Demais unidades

→ Quantidade de apartamentos por prédio:

- Clarion Faria Lima: 3
- Radisson Vila Olímpia: 1
- Transamérica Faria Lima: 1
- It Style Home: 1

Clarion Faria Lima



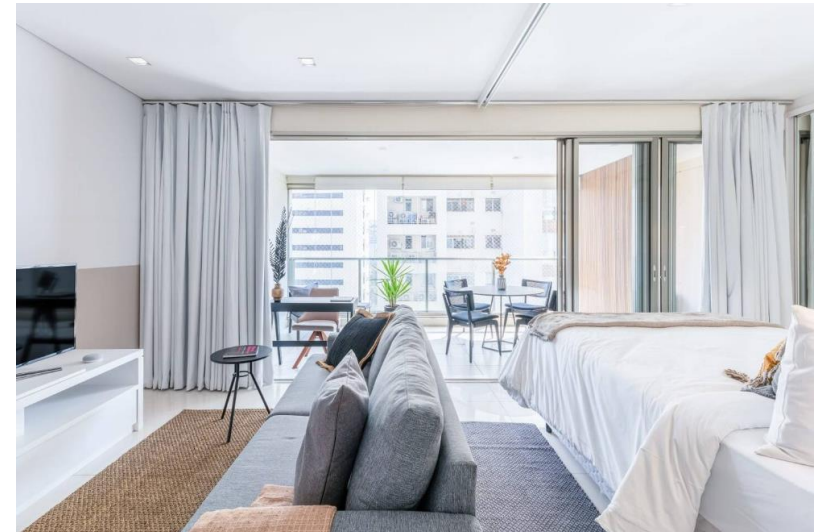
Radisson Vila Olímpia



Transamérica Faria Lima

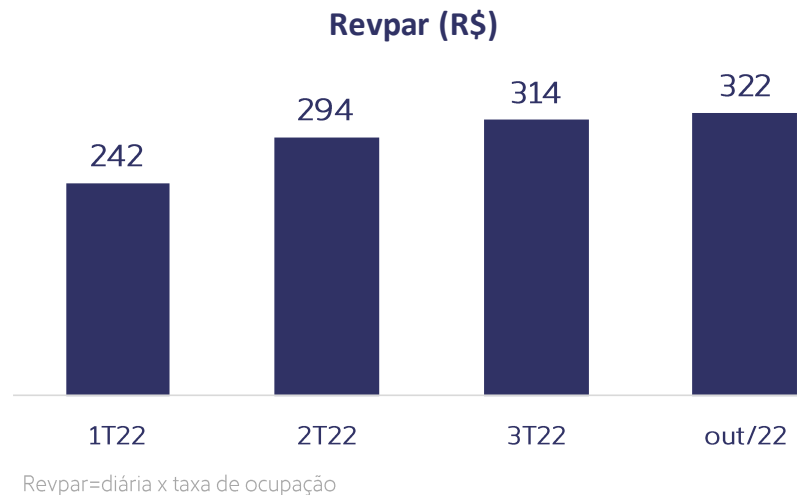
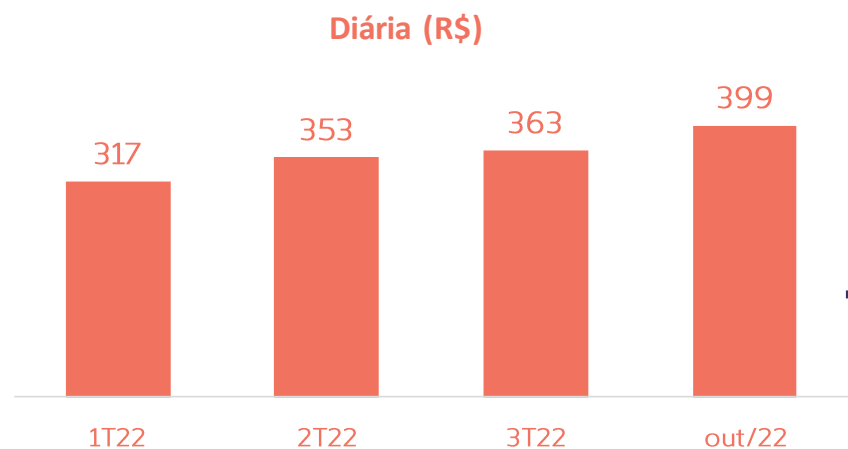
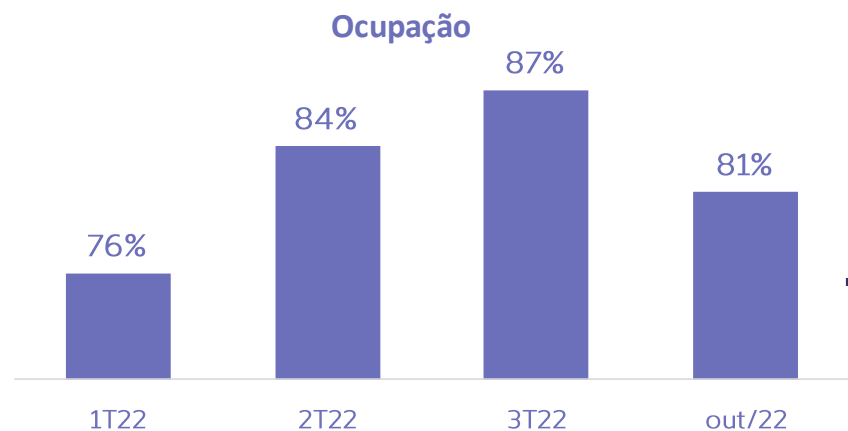


It Style Home



Performance dos imóveis

- Os ativos mantiveram performance satisfatória em outubro com o crescimento da diária e do RevPar
- Permanecemos atentos a oportunidades de compra e venda de ativos, mesmo com a adição de novas unidades no mês de setembro



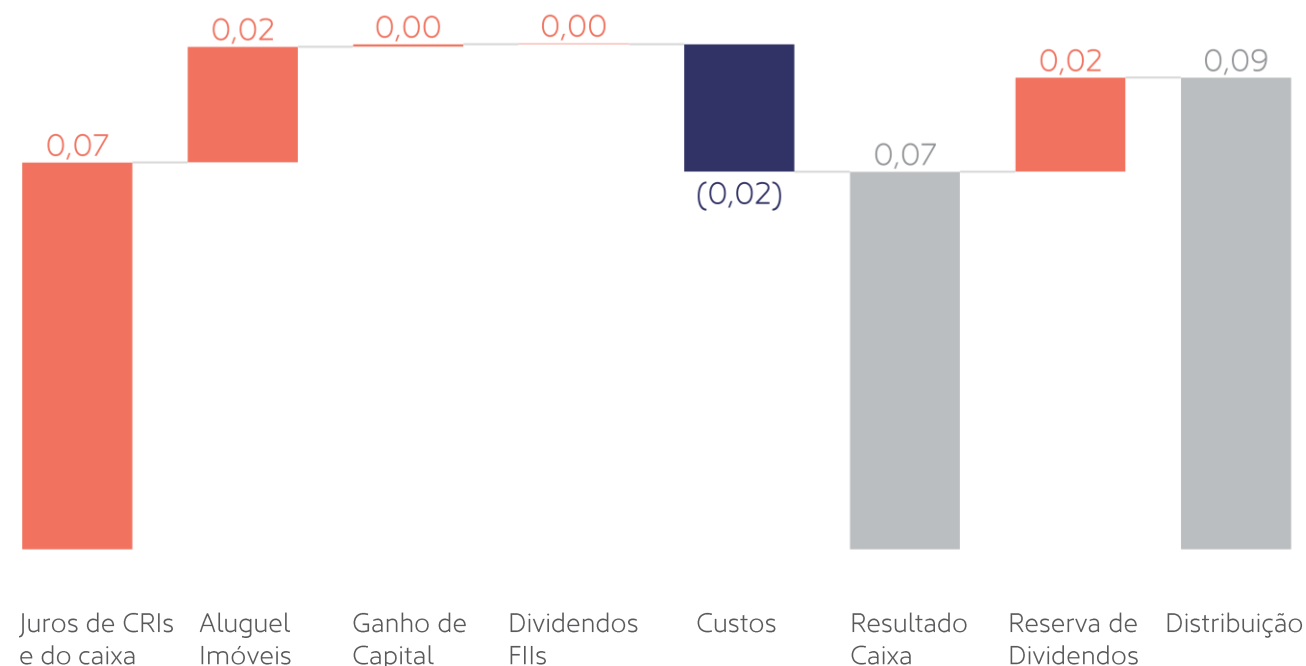
¹Resultado líquido das propriedades/Custo total de aquisição

Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês de out/22
- Além disso, possui R\$0,02/cota em dividendos a pagar

Resultado Caixa (R\$)	1T22	2T22	3T22	out-22
Receita Total	1.433.540	1.565.024	1.456.459	386.779
Juros de CRIs e do caixa	999.604	1.218.773	1.190.004	296.256
Aluguel Imóveis	246.858	265.881	265.881	88.627
Ganho de Capital	141.808	48.878	171	1.896
Dividendos FII	45.270	31.492	403	-
(-) Custo Total	(100.358)	(74.425)	(120.816)	(97.590)
Resultado	1.333.182	1.490.599	1.335.643	289.189
Distribuição	1.203.857	1.484.757	1.324.243	361.157
Resultado Caixa/Cota	0,33	0,37	0,33	0,07
Distribuição/Cota	0,30	0,37	0,33	0,09

Composição do resultado caixa (R\$/cota)

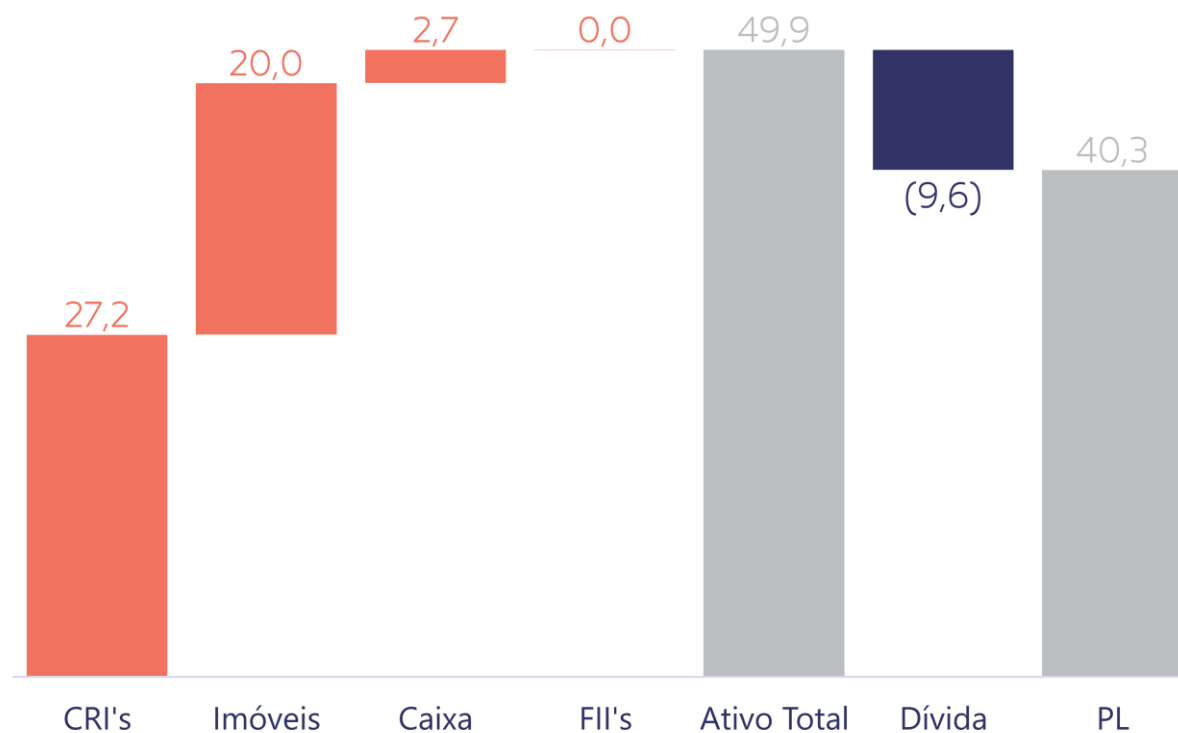


Estrutura de capital

→ Conforme prospecto da oferta e relatórios anteriores, a compra dos imóveis do fundo foi parcialmente financiada por um CRI segundo as condições abaixo:

- Taxa: IPCA+6% a.a.
- Início: ago/21
- 3 anos de carência total
- Prazo total: 25 anos

Ativos & Passivos



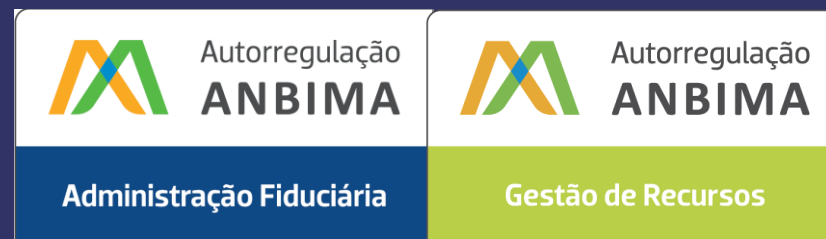
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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