

Relatório Mensal

Novembro 2022

Navi Residencial FII | APT011

נאבי

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\$ 9,97

Valor Patrimonial

R\$ 39.999.842

Cota de Mercado

R\$ 8,92

Valor de Mercado

R\$ 35.794.684

Quantidade de cotistas

4.593

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.

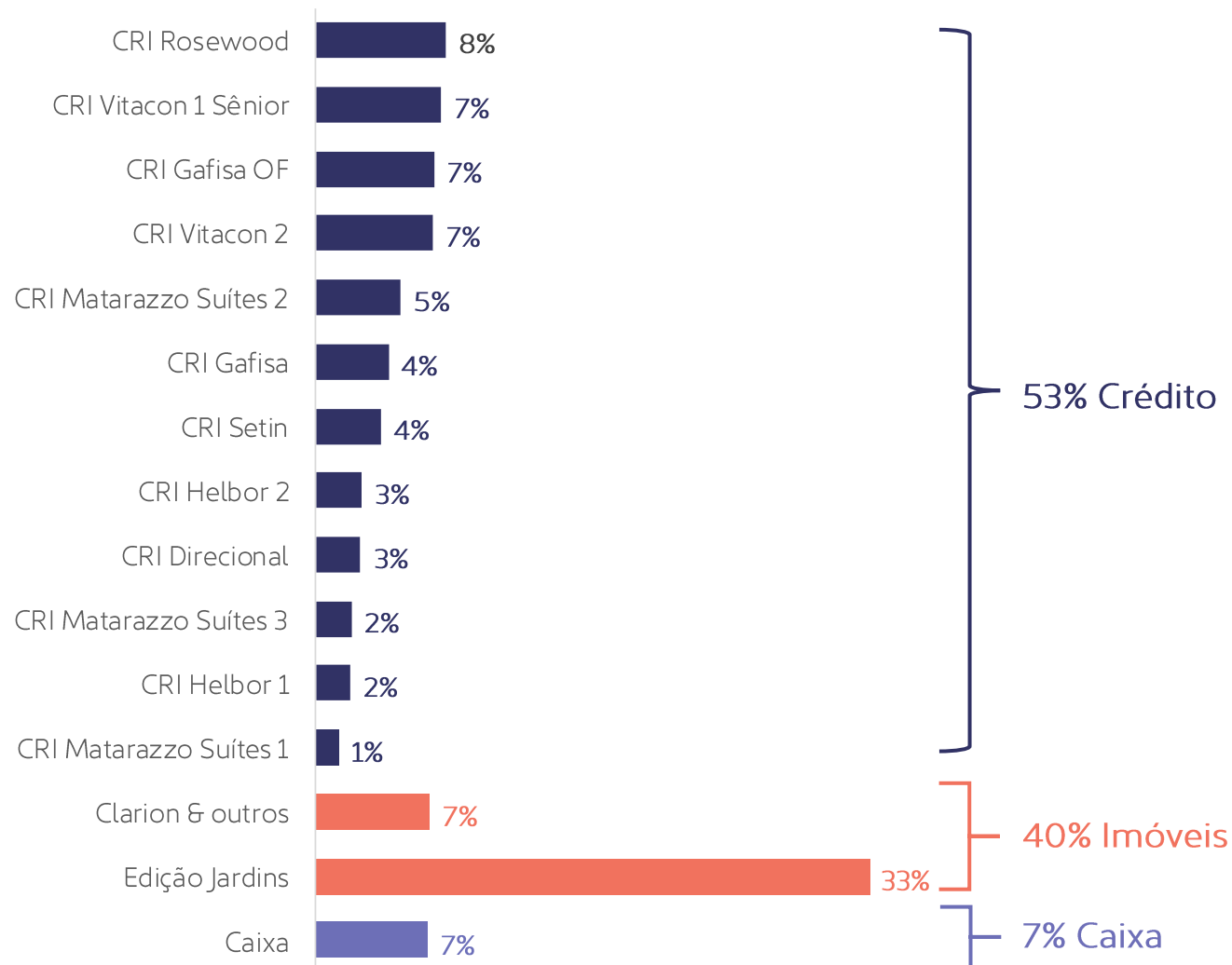
Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

Composição da carteira

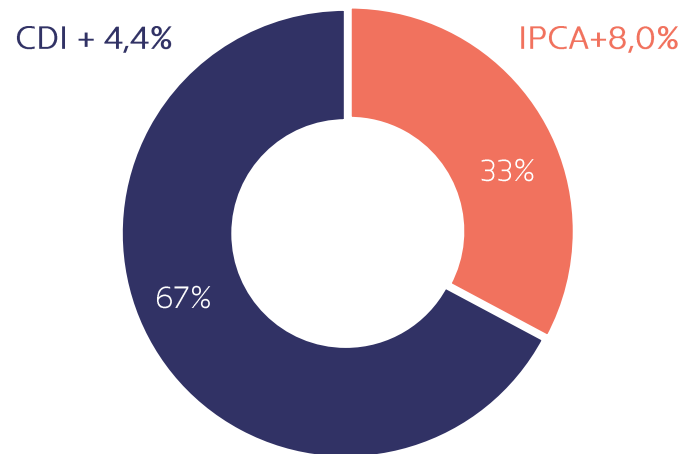
- Exposição concentrada em São Paulo tanto em crédito residencial quanto em imóveis nos bairros nobres
- Realizamos a aquisição de 3 unidades no "Edição Jardins", em setembro, aumentando a exposição em imóveis via consumo de caixa
- Continuamos avaliando oportunidades de compra e venda de imóveis

Principais posições (% do ativo)

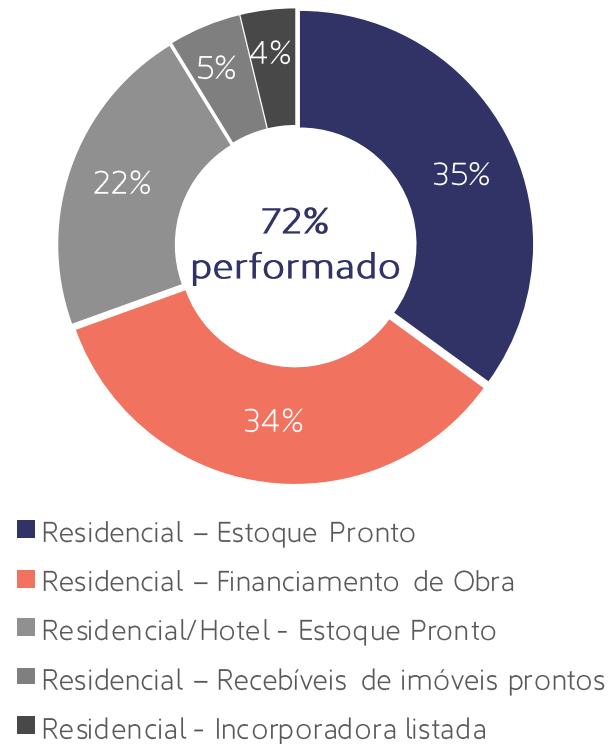


Composição da carteira de crédito

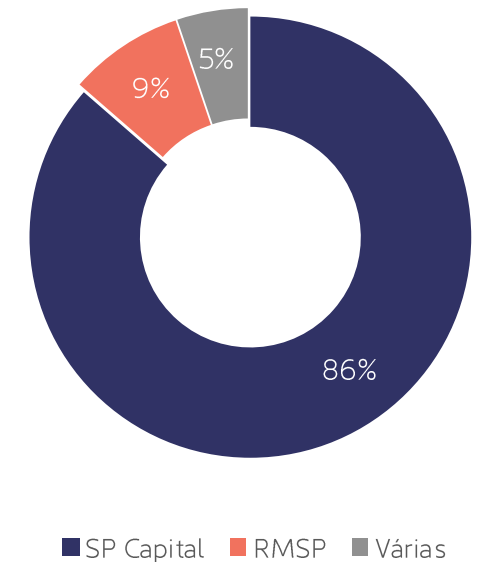
Por indexador



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	4,7	IPCA	7,50%	79%	3.834	8%
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	2,0	CDI	2,73%	64%	3.700	7%
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	3,6	IPCA	9,5%	83%	3.498	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	2,6	CDI	4,5%	79%	3.449	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	0,4	CDI	6,50%	73%	2.509	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	1,5	CDI	6,00%	42%	2.134	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%	1.896	4%
Helbor 2	Residencial – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •Aval dos acionistas controladores nas físicas	jun/23	0,5	CDI	2,50%	-	1.330	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%	-	1.311	3%
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	0,8	CDI	6,50%	73%	1.036	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%
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	0,3	CDI	6,50%	34%	648	1%
										26.340	53%

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

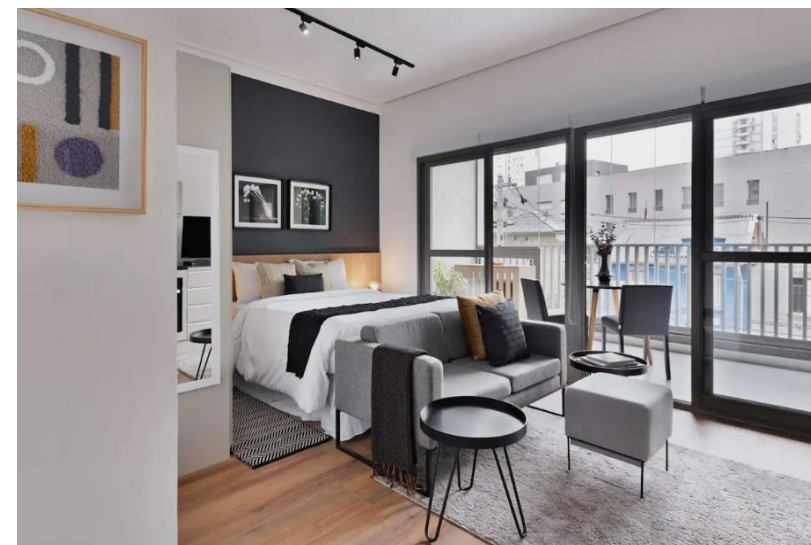
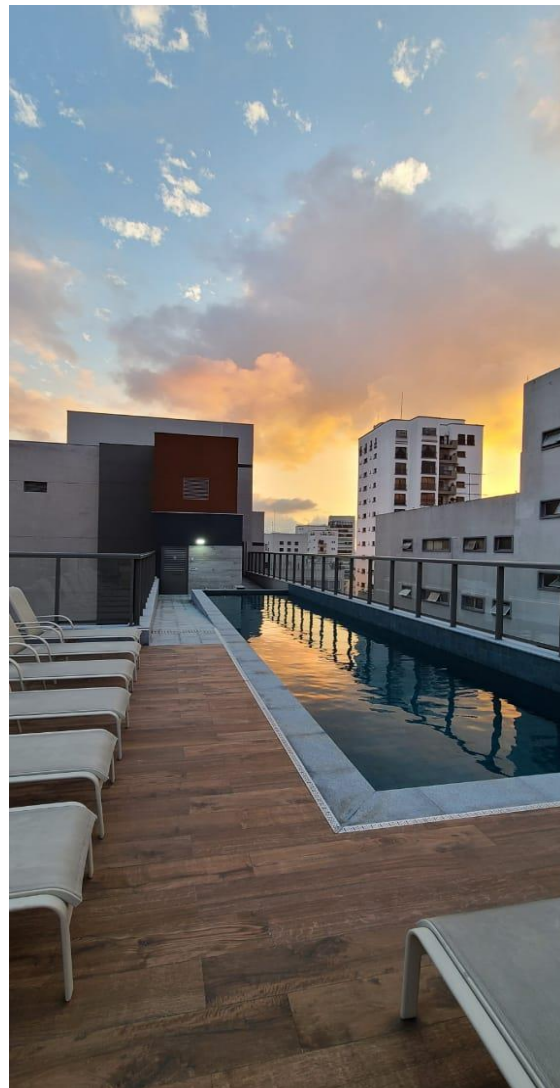
Transamerica Exec. FL



R. Pedroso Alvarenga,
1256
Itaim Bibi
1 unidade
Studio
Área : 29 m²

Edição Jardins

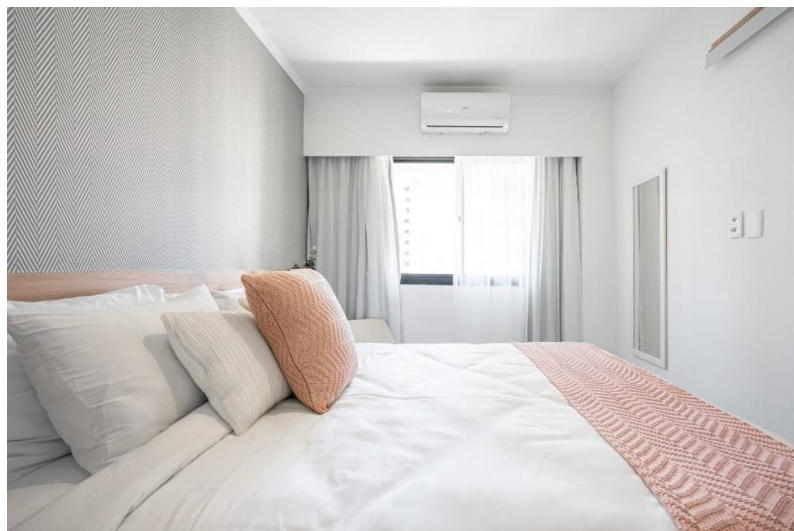
- Conforme fato relevante, adquirimos 3 unidades em set/22, por R\$13.891,4/m², totalizando 19 no prédio
- As obras foram concluídas e os apartamentos estarão disponíveis para locação em breve



Demais unidades

- Conforme fato relevante, assinamos, em novembro, a venda da unidade do Radisson Vila Olimpia por R\$ 430.000,00:
- +19% vs. valor patrimonial, +34% vs. valor de aquisição. A taxa interna de retorno anualizada do investimento foi de 33%

Clarion Faria Lima (3 unidades)



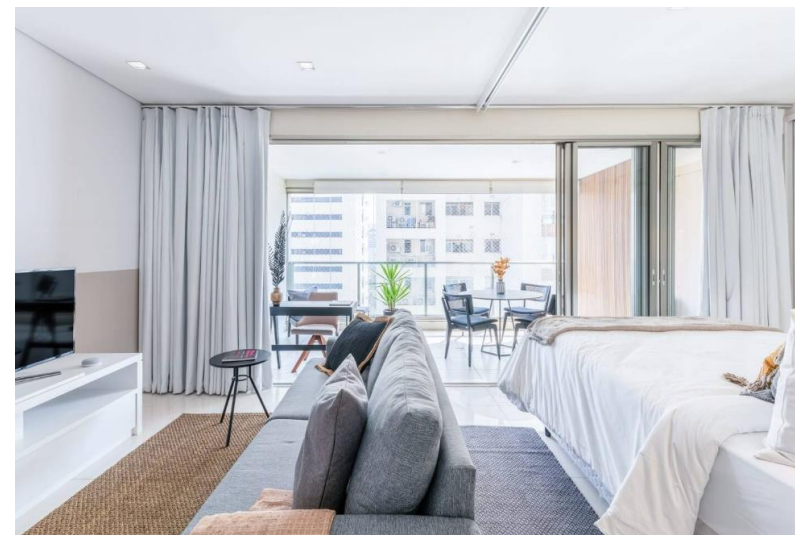
Radisson Vila Olímpia (1 unidade)



Transamérica Faria Lima (1 unidade)

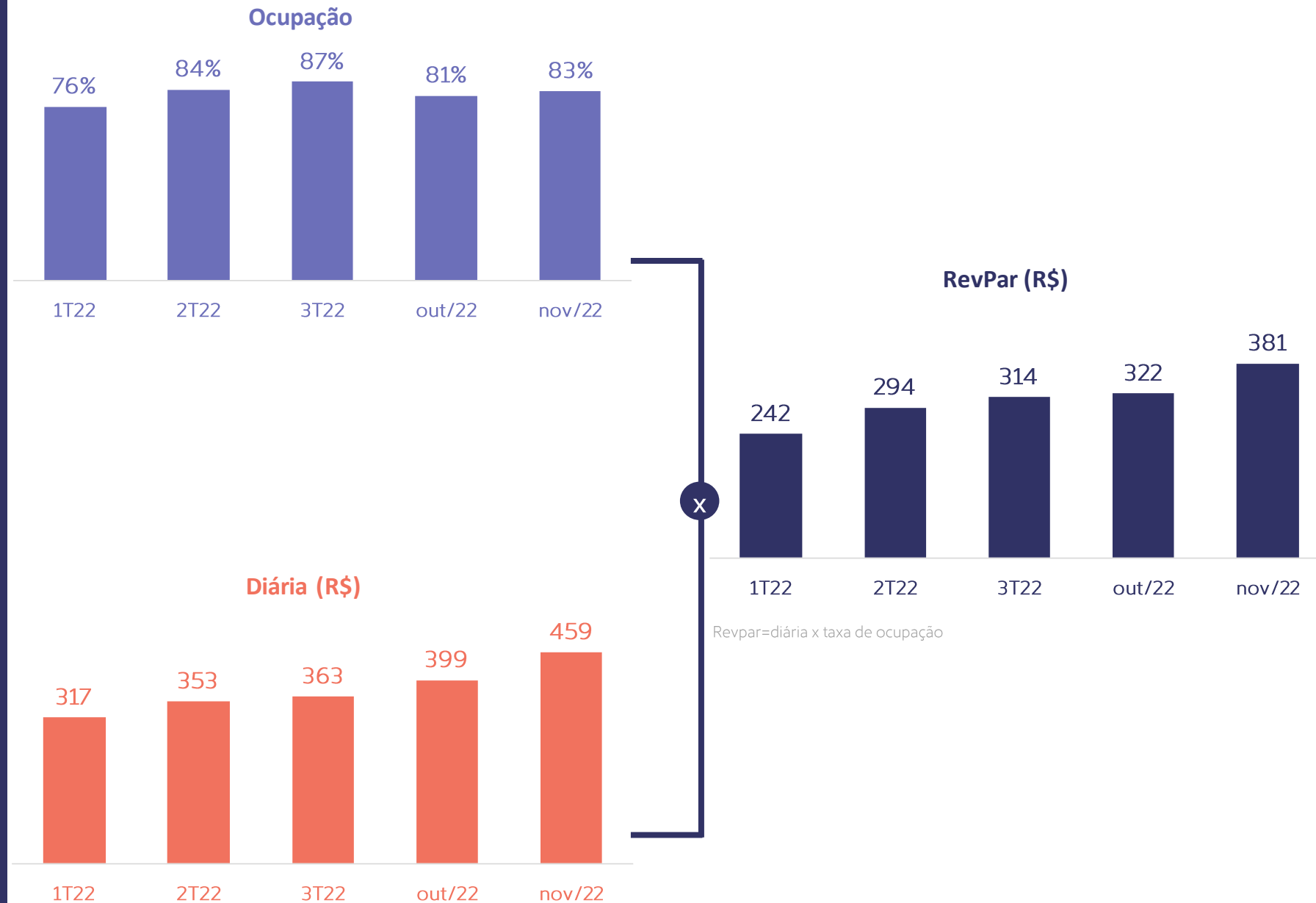


It Style Home (1 unidade)



Performance dos imóveis

- Os ativos apresentaram um crescimento de mais de 18% no RevPar em novembro via aumento da diária
- Permanecemos atentos a oportunidades de compra e venda de ativos

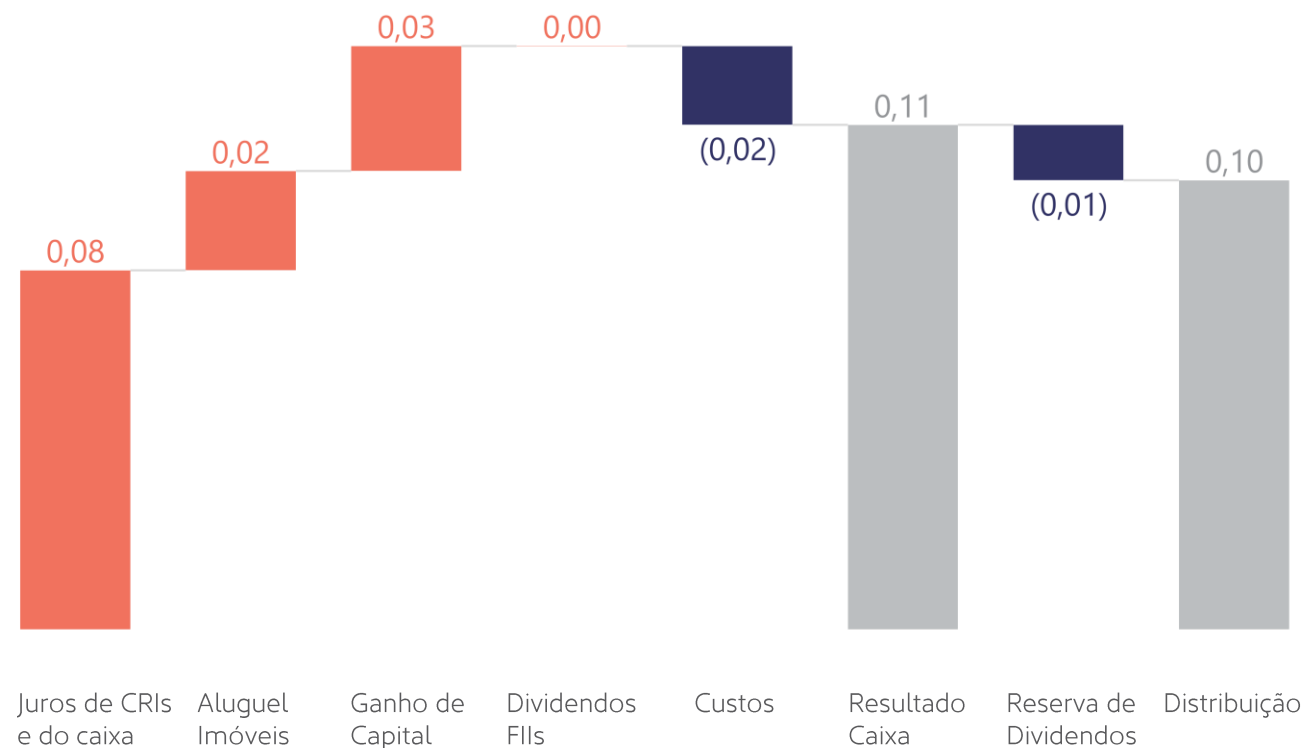


Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,10/cota no mês de nov/22
- Além disso, com a venda do Radisson Vila Olimpia, o fundo possui R\$0,03/cota em dividendos a pagar

Resultado Caixa (R\$)	1T22	2T22	3T22	nov-22
Receita Total	1.433.540	1.565.024	1.456.459	521.189
Juros de CRIs e do caixa	999.604	1.218.773	1.190.004	320.834
Aluguel Imóveis	246.858	265.881	265.881	88.627
Ganho de Capital	141.808	48.878	171	111.716
Dividendos FII	45.270	31.492	403	12
(-) Custo Total	(100.358)	(74.425)	(120.816)	(70.561)
Resultado	1.333.182	1.490.599	1.335.643	450.628
Distribuição	1.203.857	1.484.757	1.324.243	401.286
Resultado Caixa/Cota	0,33	0,37	0,33	0,11
Distribuição/Cota	0,30	0,37	0,33	0,10

Composição do resultado caixa (R\$/cota)

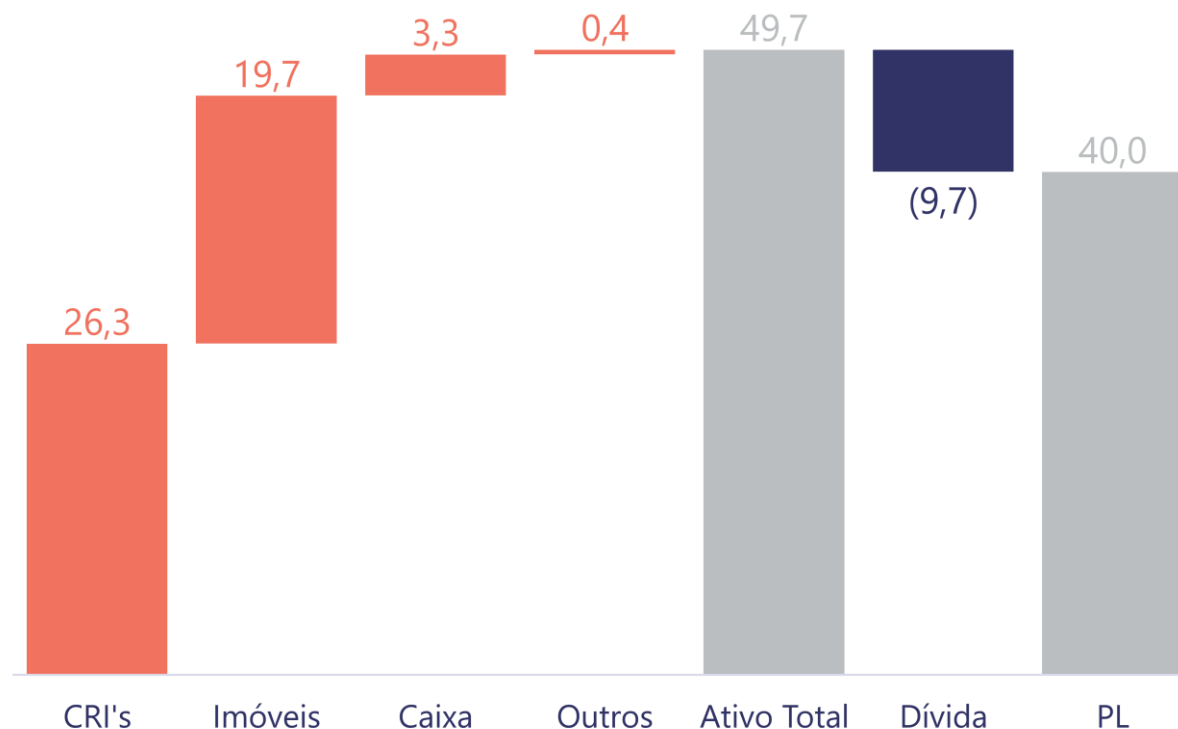


Estrutura de capital

→ 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



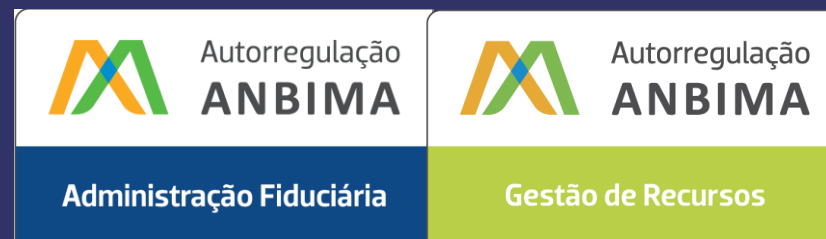
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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