

Relatório Mensal

Dezembro 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\$ 39.997.164

Cota de Mercado

R\$ 8,81

Valor de Mercado

R\$ 35.353.270

Quantidade de cotistas

5.233

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.

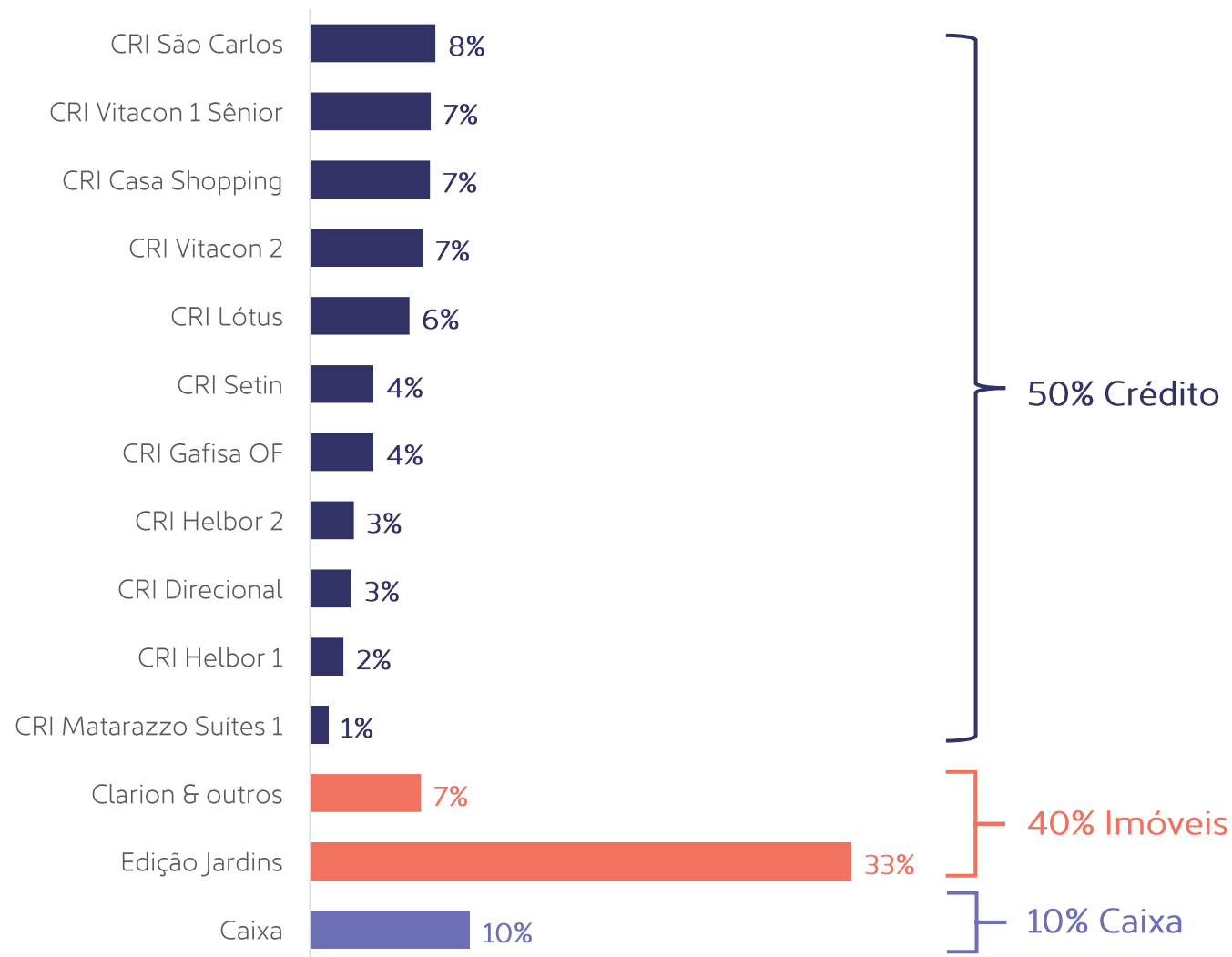
Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

Composição da carteira

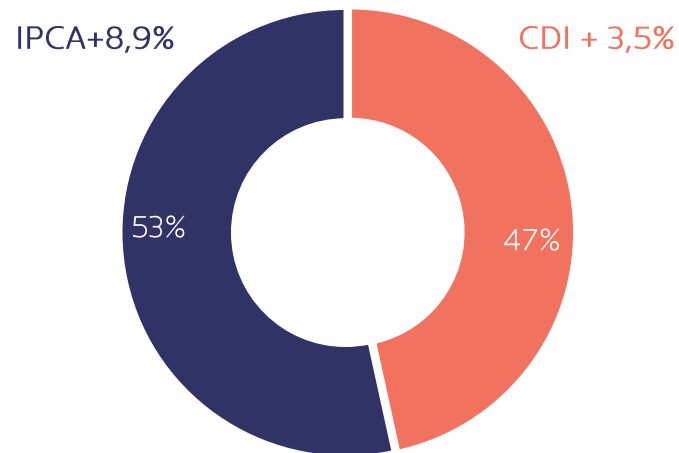
- Exposição concentrada em São Paulo tanto em crédito residencial quanto em imóveis nos bairros nobres
- Realizamos a aquisição de 3 unidades no "Edição Jardins", em setembro e a venda da unidade no Radisson Vila Olímpia em novembro

Principais posições (% do ativo)

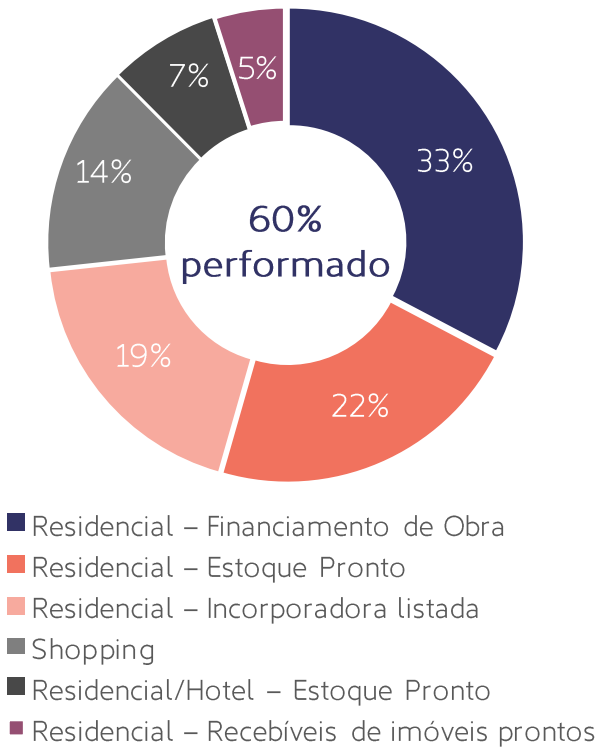


Composição da carteira de crédito

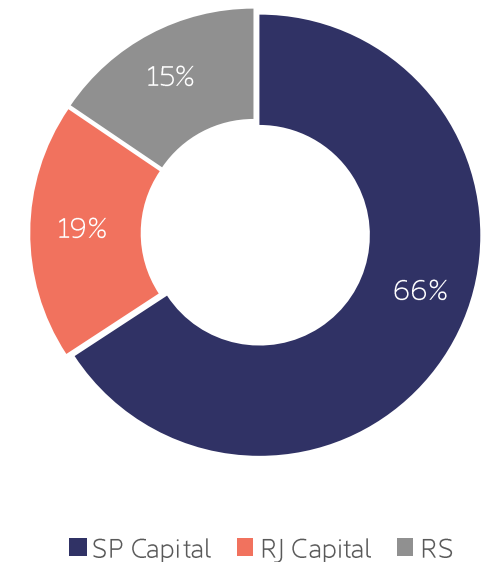
Por indexador



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
São Carlos	Residencial – Incorporadora Listada	-	Crédito Corporativo para a empresa São Carlos. Rating AA-br Moody's.	-	set/29	4,6	IPCA	8,00%	-	3.806	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	1,9	CDI	2,73%	64%	3.666	7%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavancagem de shopping pronto	•AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	dez/32	4,3	IPCA	9,35%	50%	3.642	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	4,50%	78%	3.413	7%
Lótus	Residencial – Financiamento de Obra	RS	Financiamento de obra de projeto 90% vendido	•AF do terreno •CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Controlador na física	nov/26	3,3	IPCA	10,25%	26%	3.018	4%
Setin	Residencial/Hotel – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •Aval do acionista controlador na física	mai/23	0,4	CDI	3,13%	23%	1.921	4%
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	9,50%	83%	1.918	7%
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%	-	1.329	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%	-	1.255	3%
Helbor 1	Residencial – Incorporadora listada	-	Crédito Corporativo para a incorporadora Helbor	•Aval do acionista controlador na física	jun/23	0,4	CDI	2,70%	-	1.008	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	0,2	CDI	6,50%	34%	551	1%
										25.528	51%

CF = Cessão Fiduciária
AF = Alienação Fiduciária

Imóveis para Locação: 24

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

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

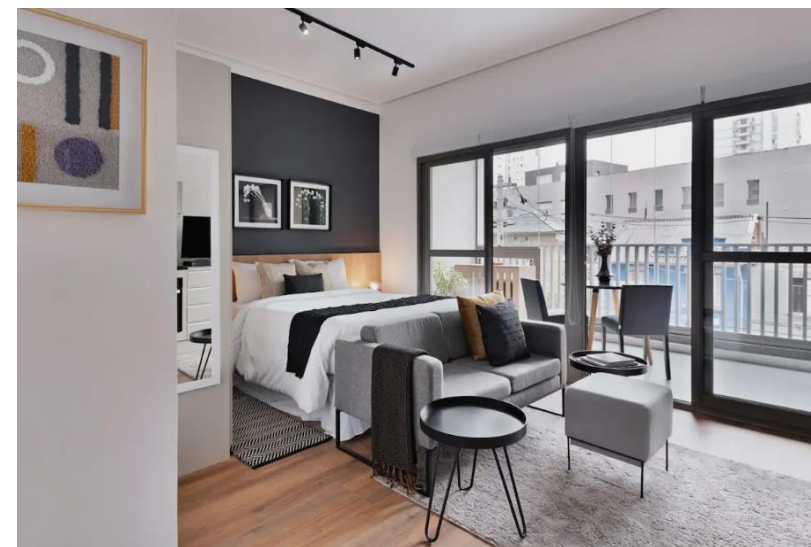
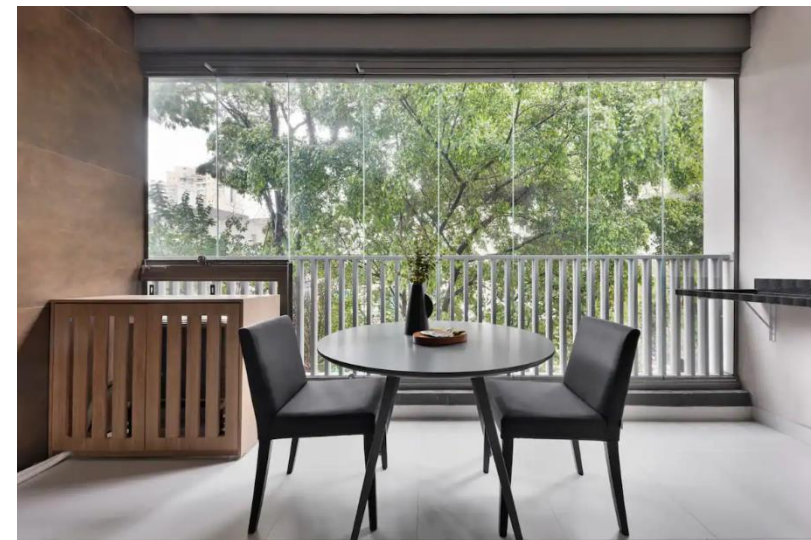
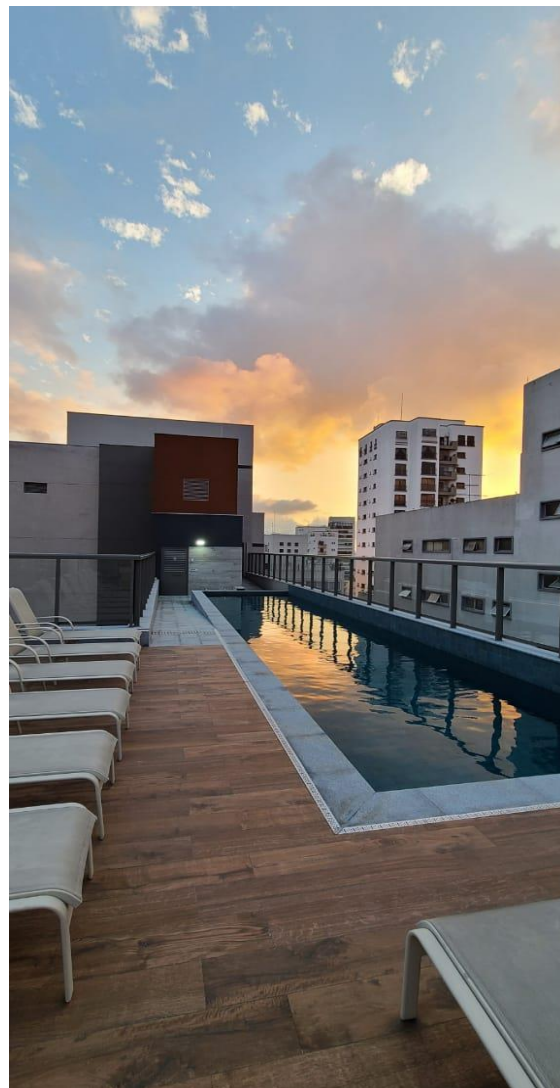
1 unidade

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 já estão disponíveis para locação



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)



Transamérica Faria Lima (1 unidade)

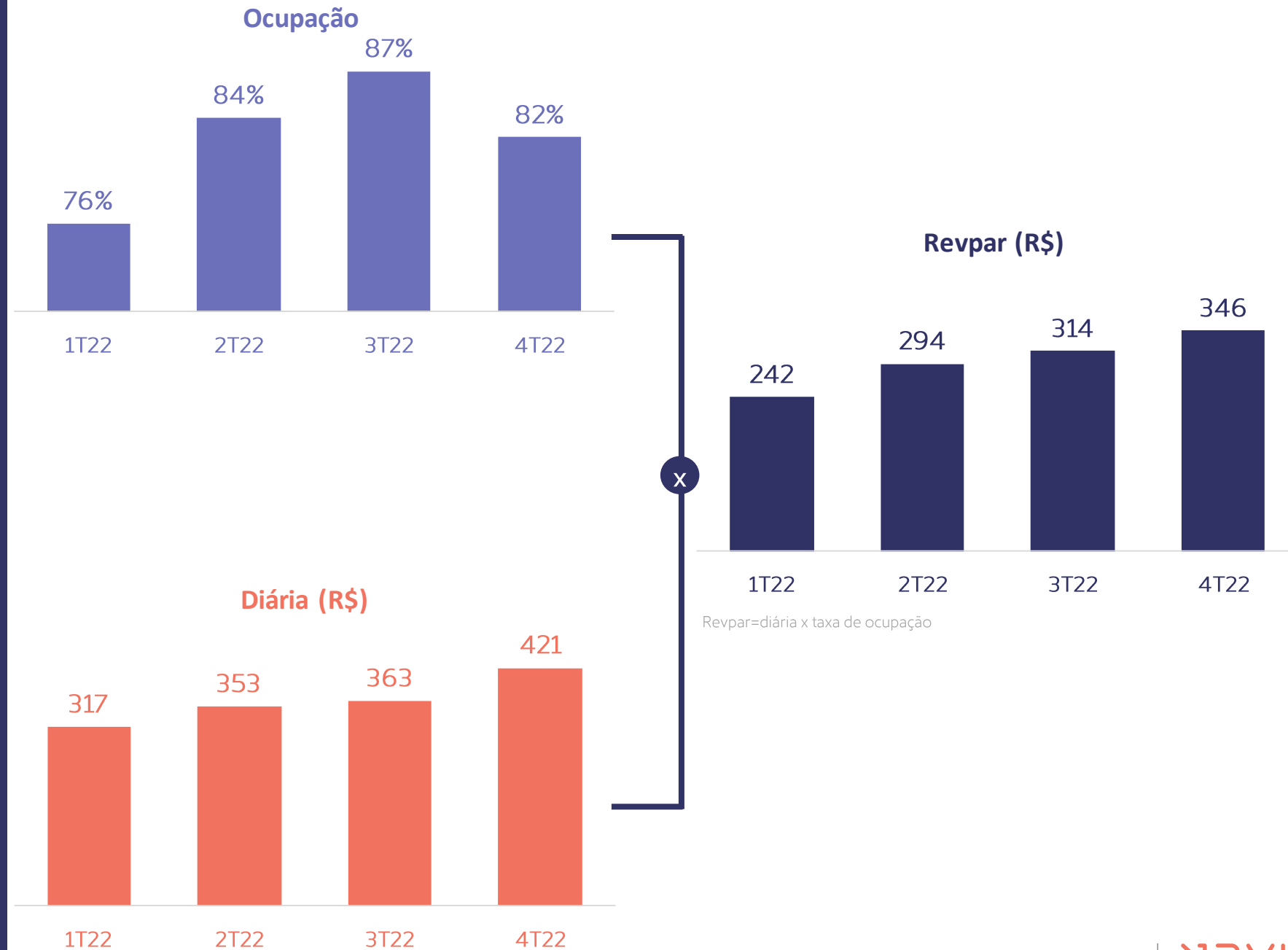


It Style Home (1 unidade)



Performance dos imóveis

- No 4T22, tivemos aumento expressivo no RevPar com forte impacto no mês de novembro
- Ao longo do ano, atingimos crescimento de diária e revpar em todos os trimestres
- No mês de dezembro, realizamos a troca da operação das nossas unidades da Casai para a Charlie



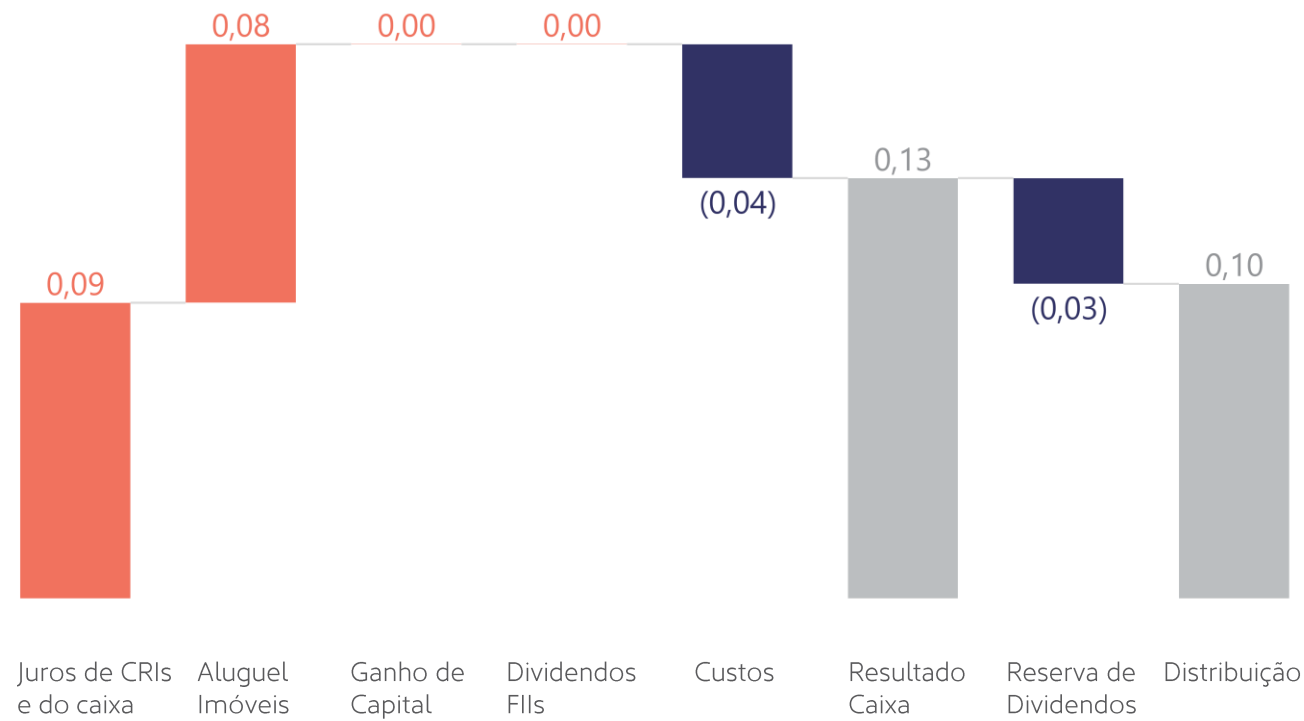
¹Resultado líquido das propriedades/Custo total de aquisição

Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,10/cota no mês de dez/22
- Além disso, o fundo possui R\$0,06/cota em dividendos a pagar

Resultado Caixa (R\$ mil)	1T22	2T22	3T22	4T22	dez/22
Receita Total	1.433	1.565	1.456	1.615	707
Juros de CRIs/caixa	1.000	1.219	1.190	994	377
Aluguel Imóveis	247	266	266	507	330
Ganho de Capital	142	49	0,2	114	0
Dividendos FII	45	31	0,4	0	0
(-) Custo Total	(100)	(74)	(121)	(339)	(171)
Resultado	1.333	1.491	1.336	1.276	536
Distribuição	1.204	1.485	1.324	1.164	401
Resultado Caixa/Cota	0,33	0,37	0,33	0,32	0,13
Distribuição/Cota	0,30	0,37	0,33	0,29	0,10

Composição do resultado caixa (R\$/cota)

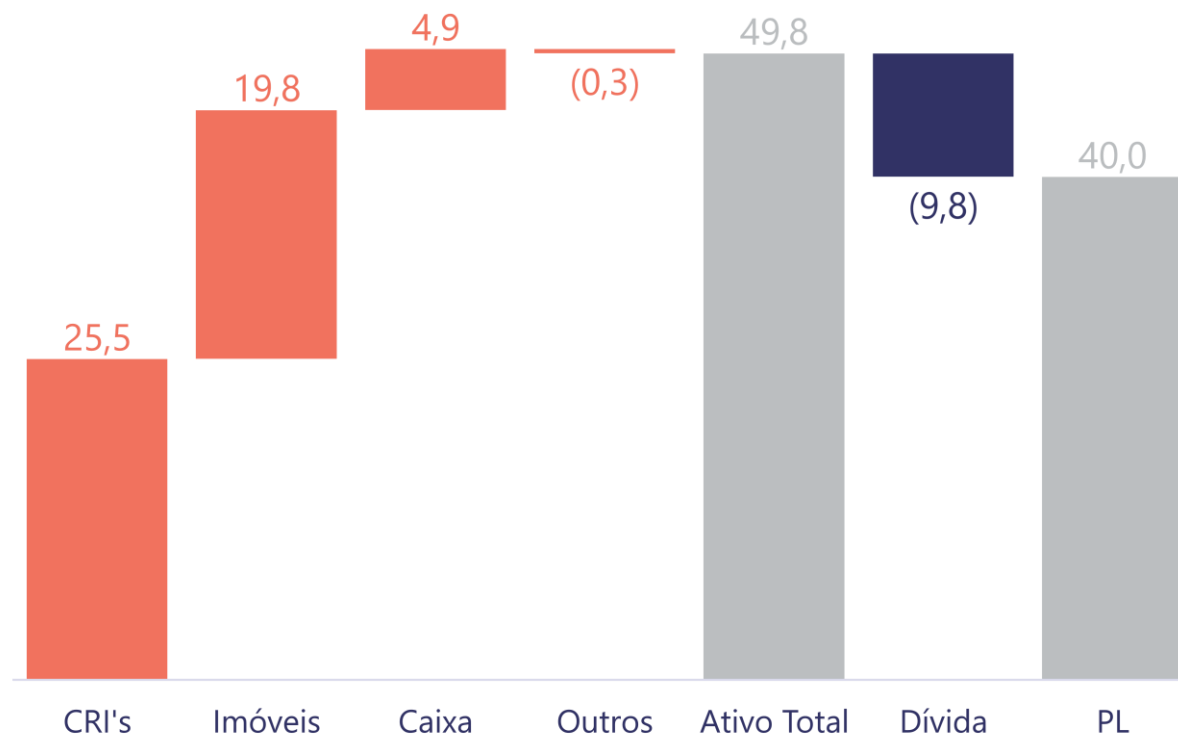


Estrutura de capital

→ 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



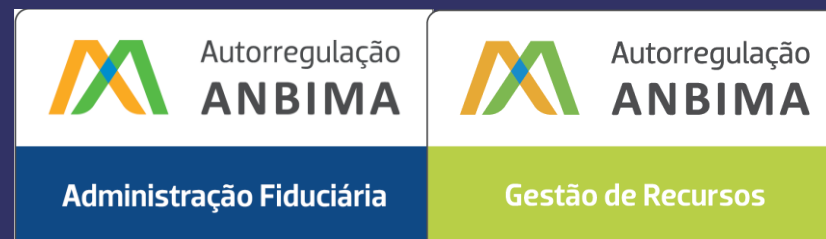
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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