

# Relatório Mensal

Março 2023

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\$ 9,99

### Valor Patrimonial

R\$ 40.106.241

### Cota de Mercado

R\$ 8,56

### Valor de Mercado

R\$ 34.350.056

### Quantidade de cotistas

6.480

### 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.

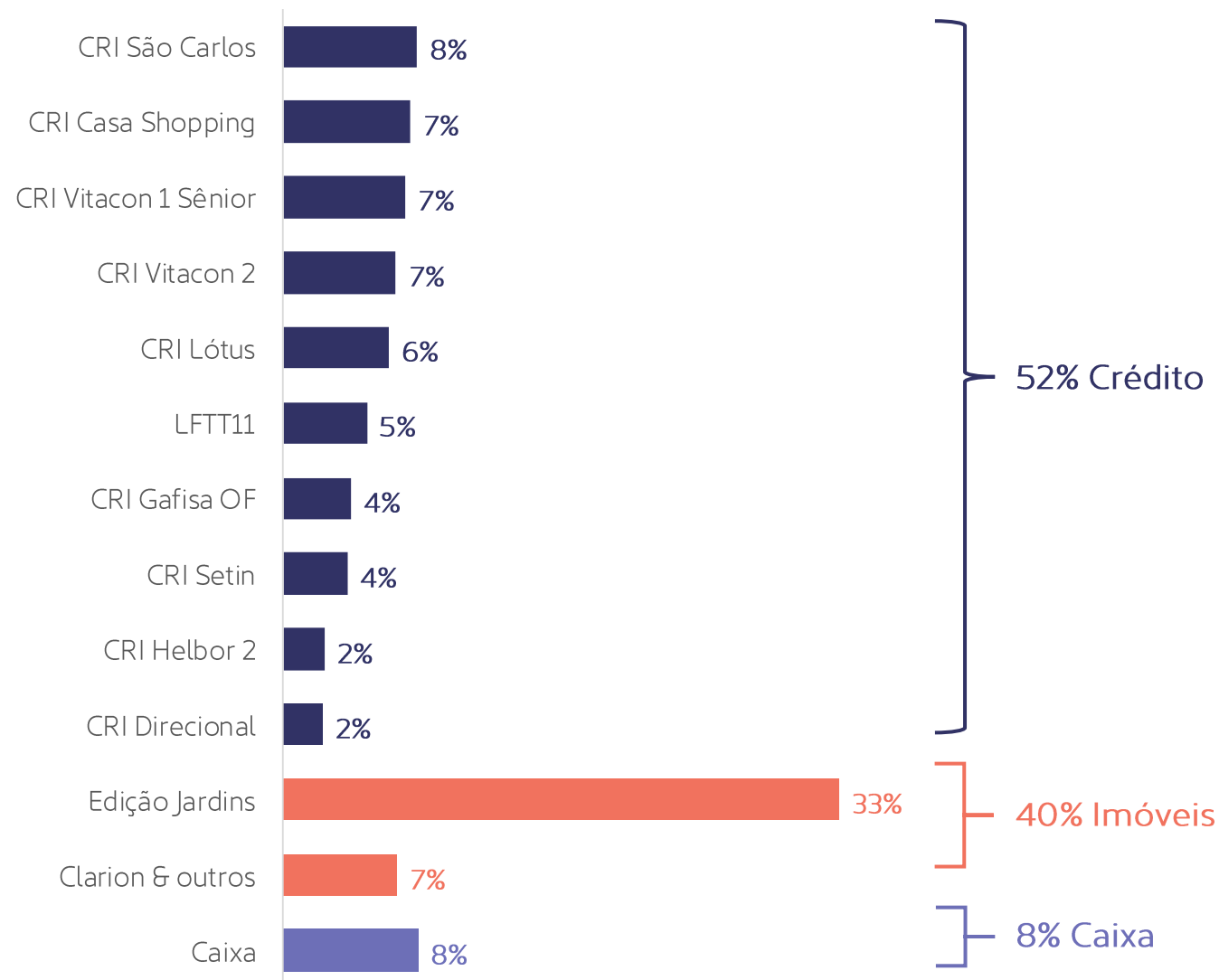
### Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

# Composição da carteira

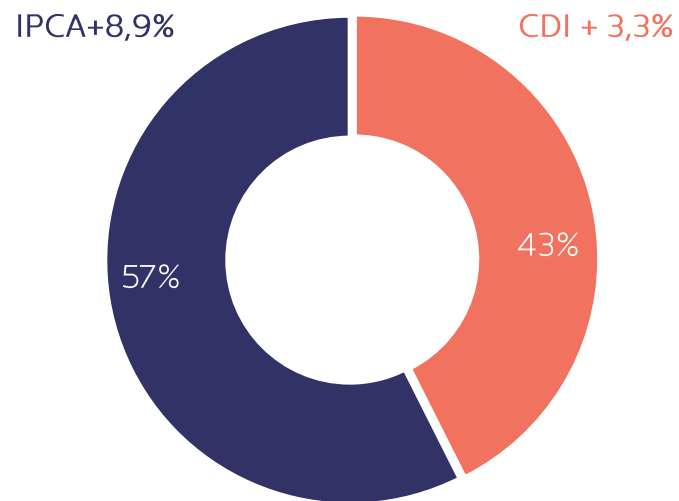
- Exposição concentrada em São Paulo tanto em crédito residencial quanto em imóveis nos bairros nobres
- Realizamos a aquisição de 3 unidades no "Edição Jardins", em set/22 e a venda da unidade no Radisson Vila Olímpia em nov/22

## Principais posições (% do ativo)

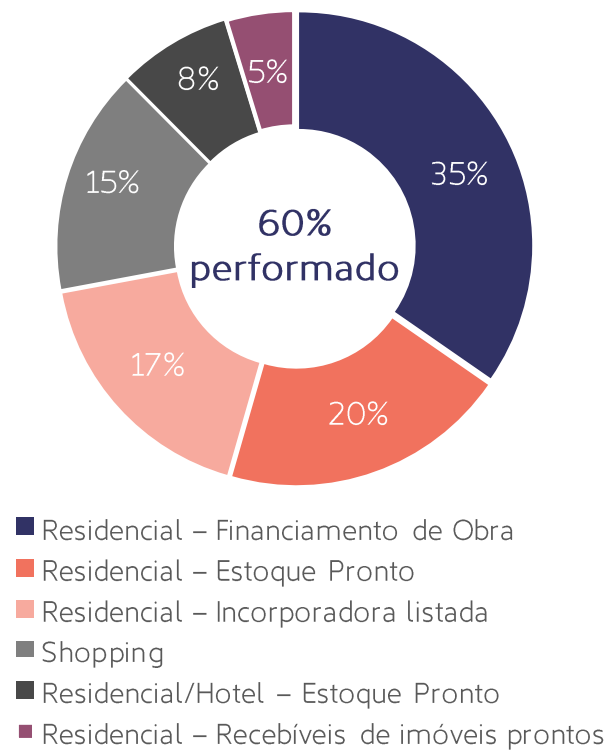


# Composição da carteira de crédito

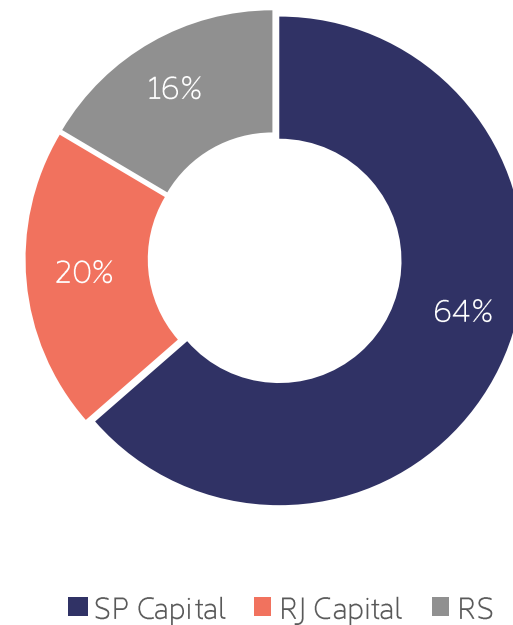
## Por indexador



## 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     | 4,4             | IPCA   | 8,00%         | -   | 3.955           | 8%      |
| Casa Shopping       | Shopping                                    | RJ Capital  | Alavancagem de shopping pronto                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF do Shopping</li> <li>•CF dos recebíveis de aluguel</li> <li>•Aval Corporativo</li> </ul>                                                                      | dez/32     | 4,2             | IPCA   | 9,35%         | 50% | 3.766           | 7%      |
| Vitacon I Sênior    | Residencial – Estoque Pronto                | SP Capital  | Financiamento de projetos, todos entregues com "habite-se".                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF das unidades</li> <li>•CF dos recebíveis (locações e vendas)</li> <li>•Aval Corporativo Vitacon</li> </ul>                                                    | set/29     | 1,7             | CDI    | 2,73%         | 64% | 3.619           | 7%      |
| Vitacon II Sênior   | Residencial – Financiamento de Obra         | SP Capital  | Financiamento de obra de 2 projetos mais de 80% vendidos                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF das unidades e cotas das SPEs</li> <li>•CF dos recebíveis</li> <li>•AF dos terrenos</li> <li>•Fiança do controlador na física</li> </ul>                      | mai/26     | 2,4             | CDI    | 4,50%         | 74% | 3.330           | 7%      |
| Lótus               | Residencial – Financiamento de Obra         | RS          | Financiamento de obra de projeto 90% vendido                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF do terreno</li> <li>•CF dos recebíveis</li> <li>•Promessa de AF das unidades</li> <li>•Fiança Controlador na física</li> </ul>                                | nov/26     | 3,1             | IPCA   | 10,25%        | 55% | 3.114           | 6%      |
| Gafisa Oscar Freire | Residencial – Financiamento de Obra         | SP Capital  | Financiamento de obra e terreno na Av. Oscar Freire em São Paulo/SP                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF do terreno e cotas das SPEs</li> <li>•Promessa de CF dos recebíveis</li> <li>•Promessa de AF das unidades</li> <li>•Fiança Gafisa e Fundo de obras</li> </ul> | mai/27     | 3,4             | IPCA   | 9,50%         | 83% | 1.984           | 4%      |
| Setin               | Residencial/Hotel – Estoque Pronto          | SP Capital  | Alavancagem de Unidades Prontas                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF das unidades</li> <li>•Aval do acionista controlador na física</li> </ul>                                                                                     | mai/23     | 0,1             | CDI    | 3,13%         | 23% | 1.881           | 4%      |
| Helbor 2            | Residencial – Estoque Pronto                | SP Capital  | Alavancagem de Unidades Prontas                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>•AF das unidades</li> <li>•Aval dos acionistas controladores nas físicas</li> </ul>                                                                               | jun/23     | 0,2             | CDI    | 2,50%         | -   | 1.199           | 2%      |
| Direcional          | Residencial – Recebíveis de imóveis prontos | Diversas    | Compra de carteira de recebíveis (true sale com retrocessão) de imóveis prontos da Direcional Engenharia | <ul style="list-style-type: none"> <li>•CF dos recebíveis</li> <li>•AF das unidades</li> </ul>                                                                                                           | set/33     | 2,5             | IPCA   | 5,50%         | -   | 1.149           | 2%      |
|                     |                                             |             |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |            |                 |        |               |     | 23.997          | 48%     |

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/m<sup>2</sup> e reavaliado para R\$18,6k/m<sup>2</sup> em jun/22

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim,  
84

Jardim Paulista

19 unidades

Studios, 1 e 2 quartos

Área: 880 m<sup>2</sup>

Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga,  
248

Jardim Europa

3 unidades

Studio e 2 quartos

Área: 85 m<sup>2</sup>

It Style Home



R. Leopoldo Couto de  
Magalhães Júnior, 1098  
Itaim Bibi

1 unidade

1 quarto

Área : 60 m<sup>2</sup>

Transamerica Exec. FL



R. Pedroso Alvarenga,  
1256

Itaim Bibi

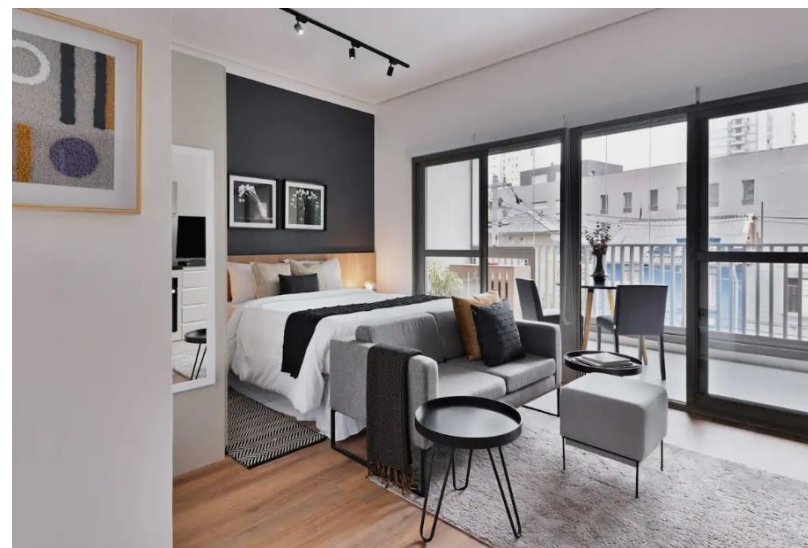
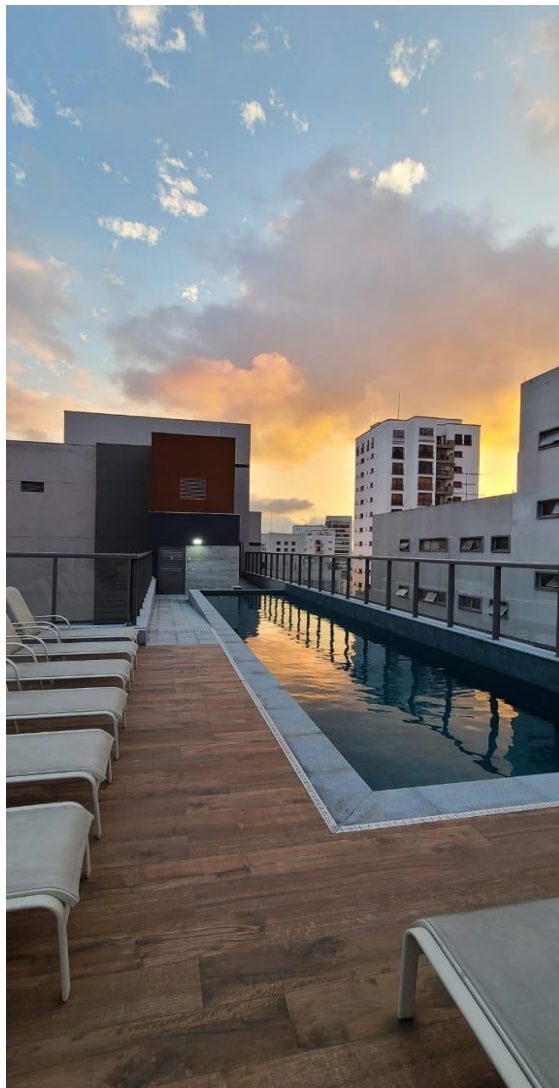
1 unidade

Studio

Área : 29 m<sup>2</sup>

# Edição Jardins

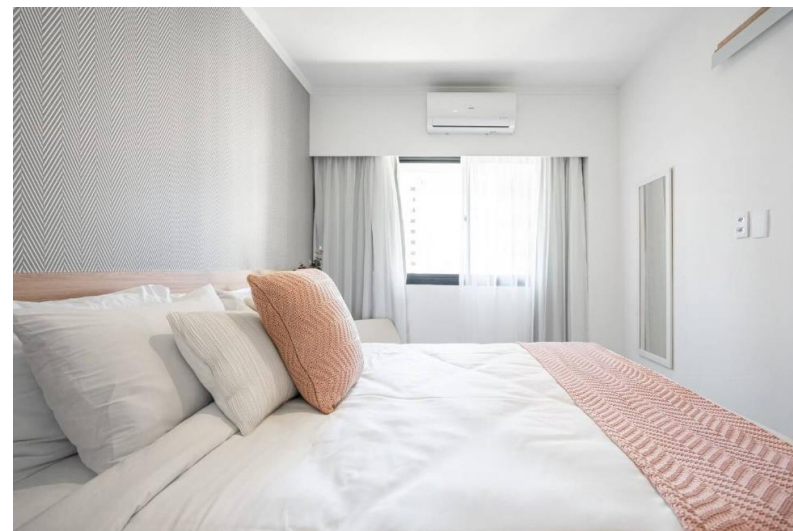
- Conforme fato relevante, adquirimos 3 unidades em set/22, por R\$13.891/m<sup>2</sup>, totalizando 19 no prédio



# Demais unidades

- Conforme fato relevante, assinamos, em nov/22, 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%

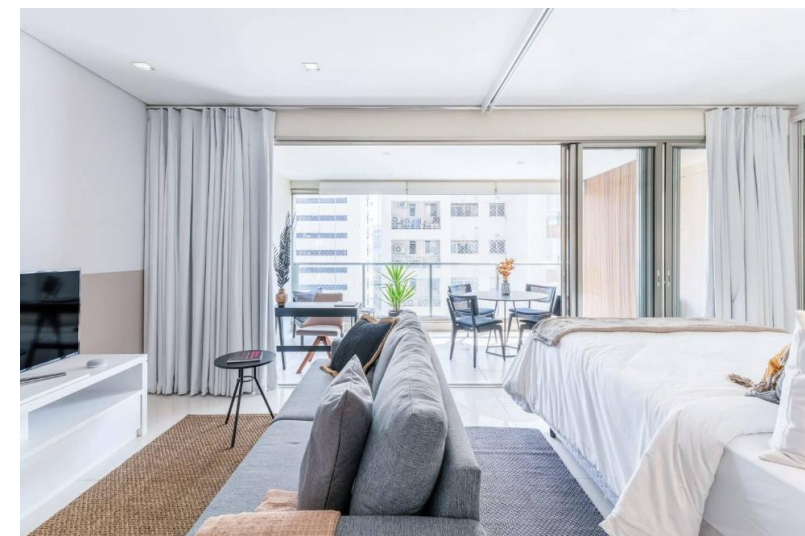
Clarion Faria Lima (3 unidades)



Transamérica Faria Lima (1 unidade)

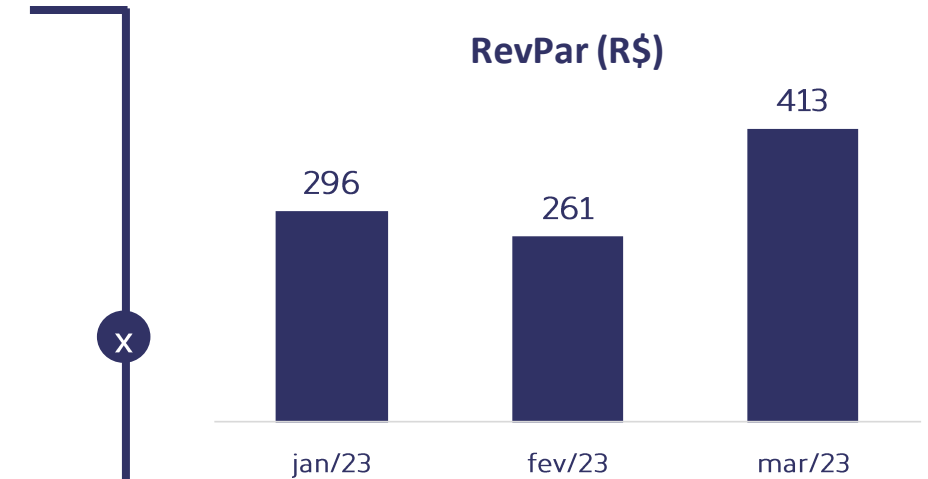
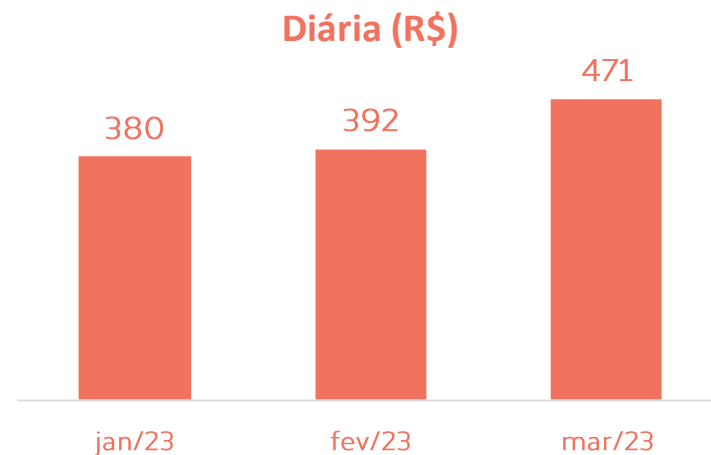
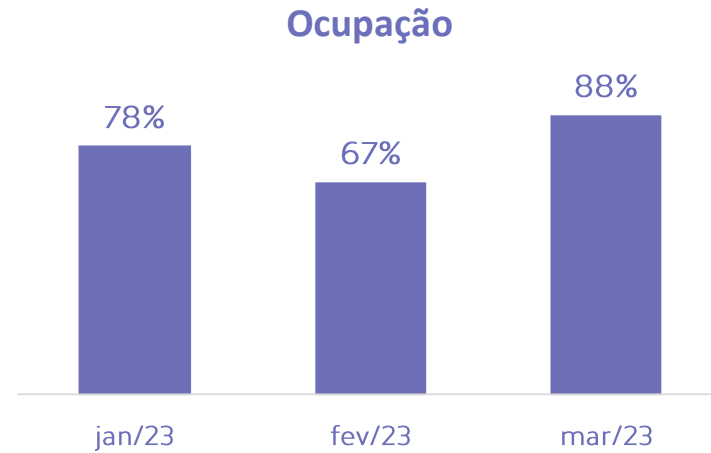


It Style Home (1 unidade)



# Performance dos imóveis

- Em mar/23, tivemos um forte resultado por conta de eventos que ocorreram em São Paulo
- Desse modo, atingimos o maior RevPar desde o início do fundo, +58% MoM e +31% YoY



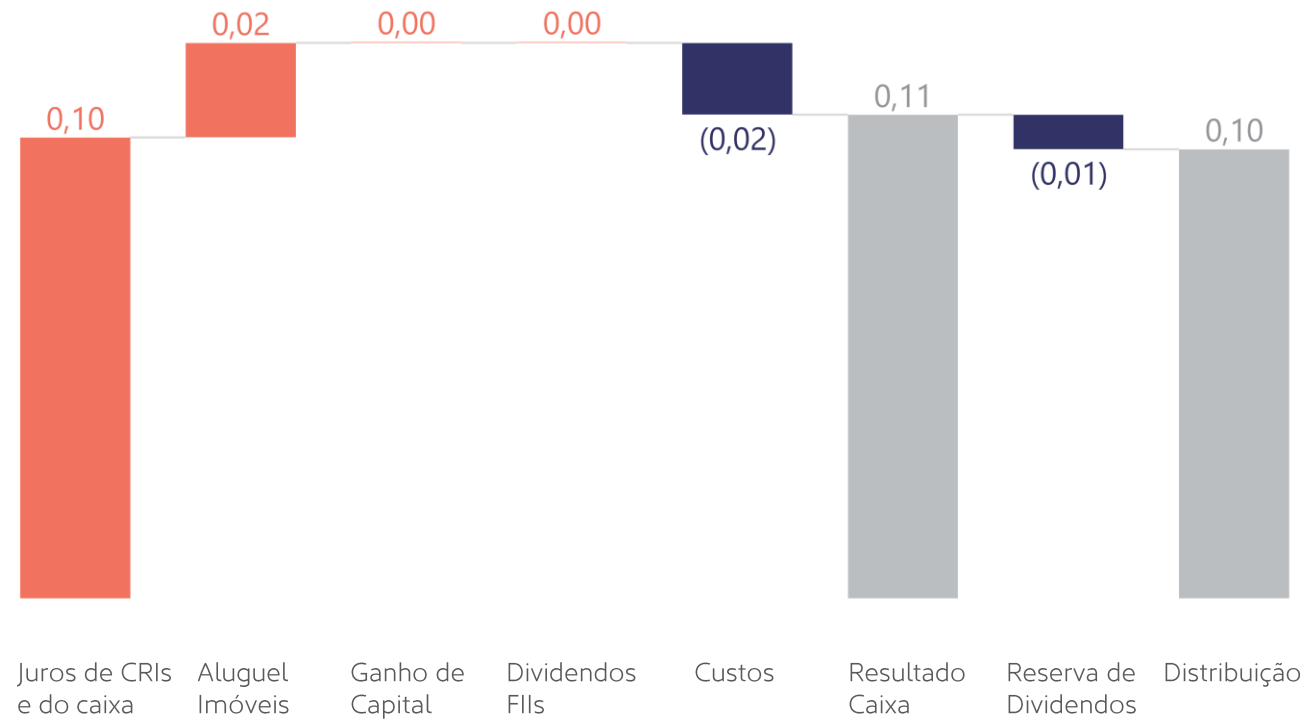
Revpar=diária x taxa de ocupação

# Resultados e dividendos

- O fundo distribuiu R\$0,10/cota no mês de mar/23
- Além disso, o fundo possui R\$0,10/cota em dividendos a pagar

| Resultado Caixa (R\$ mil) | 4T22  | Jan/23 | Fev/23 | Mar/23 |
|---------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Receita Total             | 1.615 | 585    | 449    | 496    |
| Juros de CRIs/caixa       | 994   | 496    | 326    | 412    |
| Aluguel Imóveis           | 507   | 89     | 123    | 85     |
| Ganho de Capital          | 114   | -      | -      | -      |
| Dividendos FII            | -     | -      | -      | -      |
| (-) Custo Total           | (339) | (60)   | (48)   | (64)   |
| Resultado                 | 1.276 | 525    | 401    | 432    |
| Distribuição              | 1.164 | 401    | 401    | 402    |
| Resultado Caixa/Cota      | 0,32  | 0,13   | 0,10   | 0,11   |
| Distribuição/Cota         | 0,29  | 0,10   | 0,10   | 0,10   |

## Composição do resultado caixa (R\$/cota)

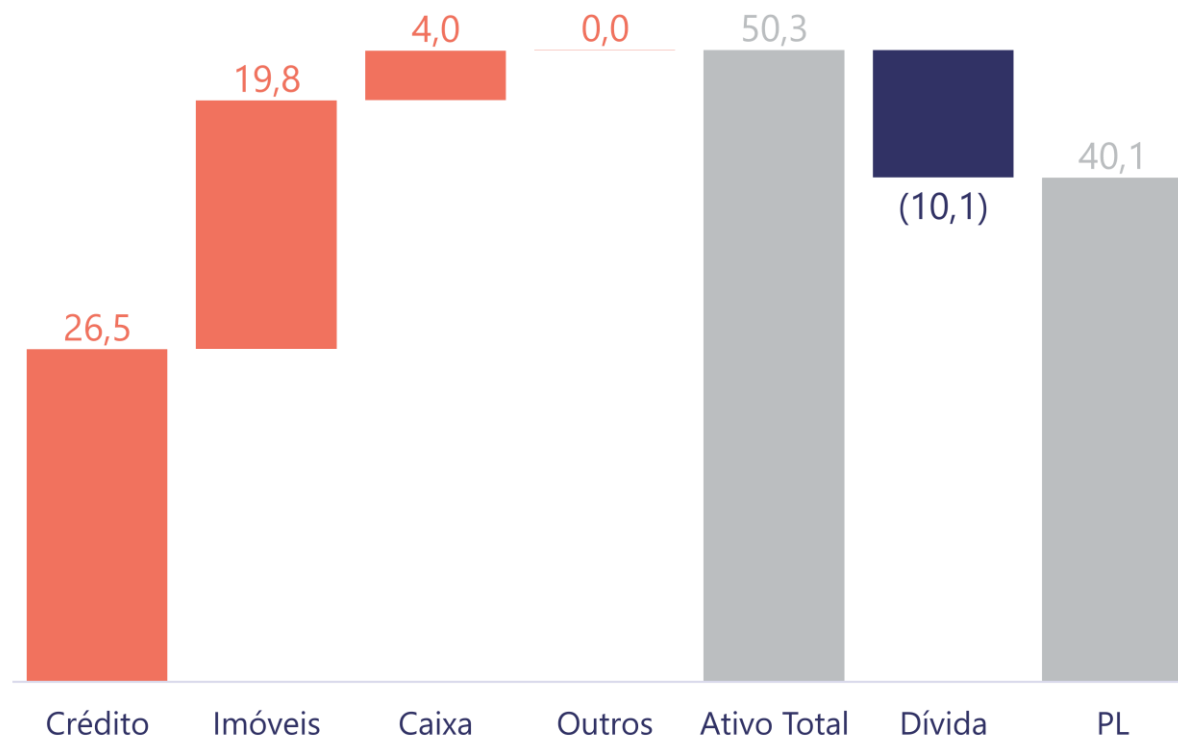


# Estrutura de capital

→ 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



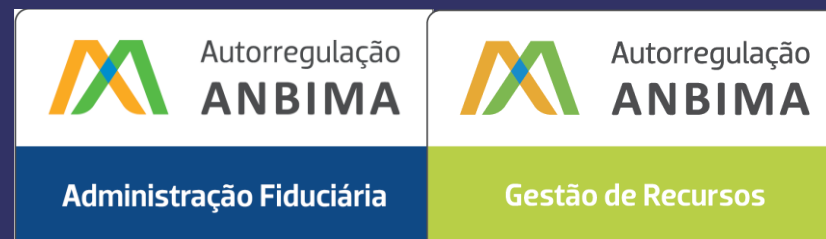
Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente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

[ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.