

RELATÓRIO MENSAL

Navi Residencial FII | APTO11

Janeiro 2024

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\$ 10,25

Valor Patrimonial

R\$ 47.276.844

Cota de Mercado

R\$ 9,80

Valor de Mercado

R\$ 45.199.825

Quantidade de cotistas

10.055

Quantidade de Cotas

4.612.227

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.

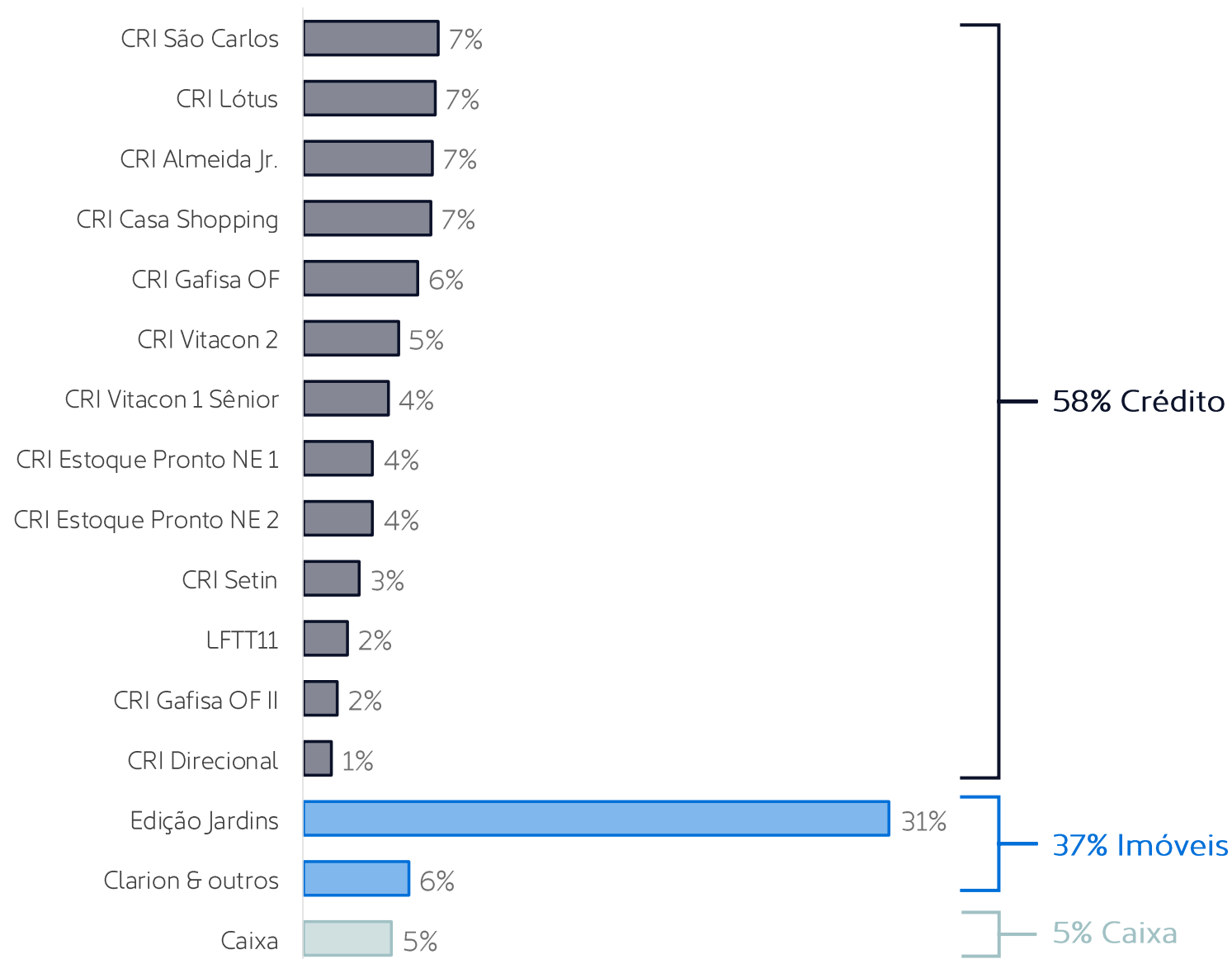
Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

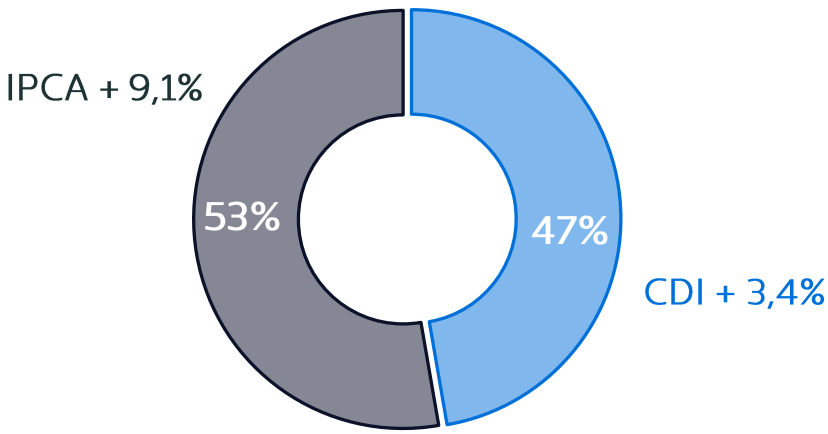
- Exposição concentrada em São Paulo tanto em crédito residencial quanto em imóveis nos bairros nobres
- Em nov/22, realizamos a aquisição de 3 unidades no “Edição Jardins”, em set/22 e a venda da unidade no Radisson Vila Olímpia
- Em abr/23, vendemos a unidade do Transamerica Executive Faria Lima

Principais posições (% do ativo)

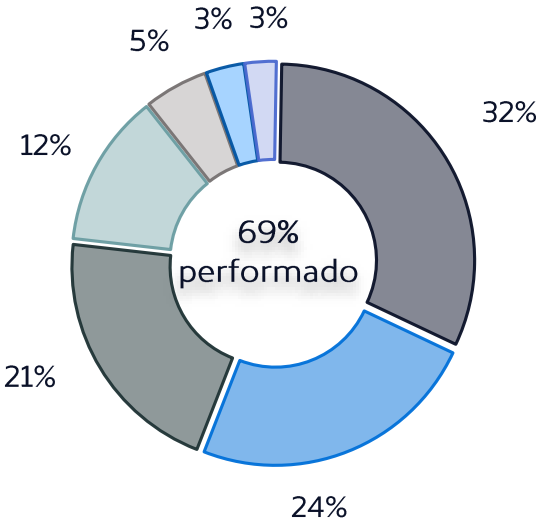


COMPOSIÇÃO CARTEIRA DE CRÉDITO

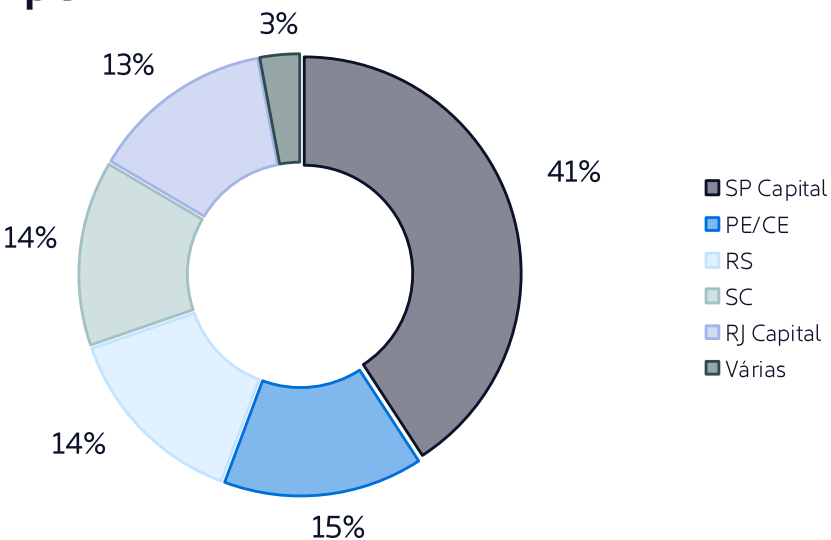
Por indexador



Por Localização da Garantia



Por Tipo



- Residencial – Financiamento de Obra
- Shopping
- Residencial – Estoque Pronto
- Residencial – Incorporadora listada
- Residencial/Hotel – Estoque Pronto
- Residencial – Financiamento de Obra
- Residencial – Recebíveis de imóveis prontos

COMPOSIÇÃO CARTEIRA DE CRIs

CRI	Sector	Localização	Descrição	Garantias	Vencimento	Duration (anos)	Índice	Tx. Aquisição	LTV	% Ativo
Almeida Jr.	Shopping	SC	Alavancagem de shopping em operação	•AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	set/33	4,3	CDI	3,0%	47%	7%
São Carlos	Diversificado	-	Crédito Corporativo para a empresa São Carlos. Rating AA-br Moody's.	-	set/29	3,9	IPCA	8,00%	-	7%
Lótus	Residencial – Financiamento de Obra	RS	Financiamento de obra de projeto 95% vendido	•AF do terreno •CF dos recebíveis •Promessa de AF das unidades •Fiança Controlador na física	nov/26	2,5	IPCA	10,25%	49%	7%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavancagem de shopping em operação	•AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	dez/32	3,6	IPCA	9,35%	50%	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	2,8	IPCA	9,50%	66%	6%
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	1,9	CDI	4,50%	67%	5%
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	2,5	CDI	2,73%	64%	4%
CRI Estoque Pronto NE 1	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	nov/28	4,2	CDI	3,00%	75%	4%
CRI Estoque Pronto NE 2	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	nov/28	4,2	CDI	3,00%	75%	4%
Setin	Residencial/Hotel – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de Unidades Prontas	•AF das unidades •Aval do acionista controlador na física	mai/26	2,0	CDI	3,13%	23%	3%
Gafisa Oscar Freire II	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	2,8	IPCA	10,50%	66%	2%
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	2,3	IPCA	5,50%	-	1%

CF = Cessão Fiduciária
AF = Alienação Fiduciária

IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO | 23

- Para as unidades compradas em 2021, o custo de aquisição & reforma foi de R\$16,3k/m²
- Em jun/23, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R\$20,4k/m²

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

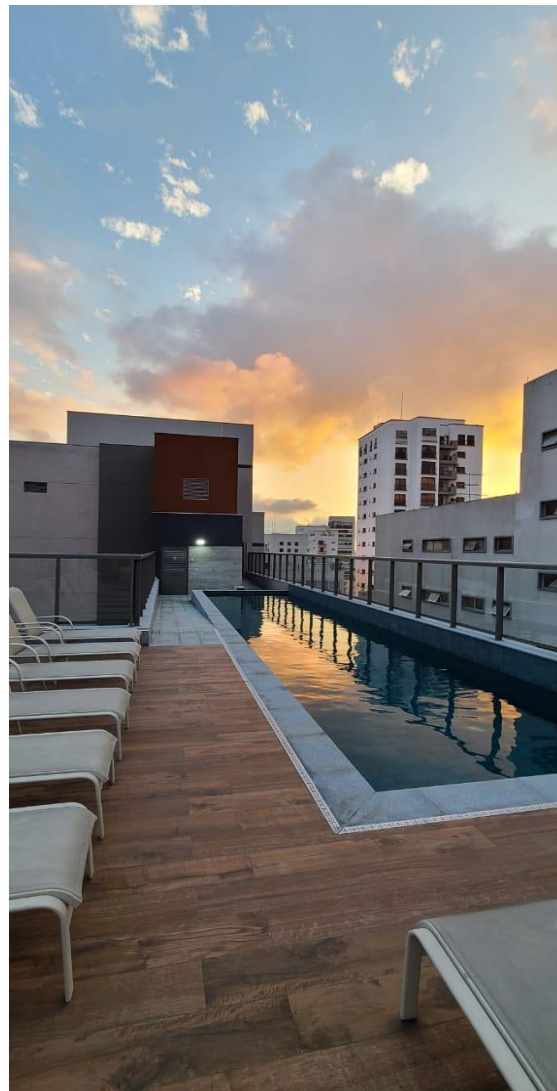
It Style Home



R. Leopoldo Couto de
Magalhães Jr, 1098
Itaim Bibi
1 unidade
1 quarto
Área : 60 m²

EDIÇÃO JARDINS

Conforme fato relevante, adquirimos 3 unidades em set/22, por R\$13.891/m², totalizando 19 no prédio



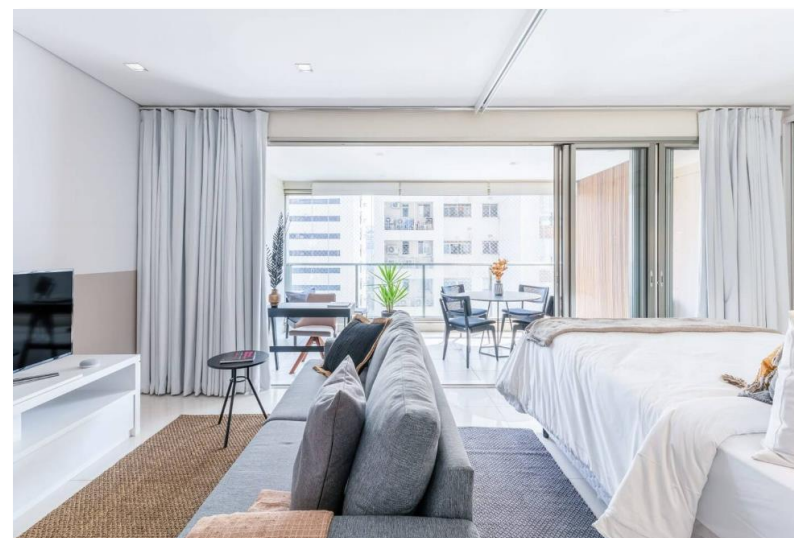
DEMAIS UNIDADES

- Em abr/23, vendemos a unidade no Transamerica Faria Lima : **+18%** vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de **26%**
- Em nov/22, vendemos a unidade no Radisson Vila Olimpia: **+34%** vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de **33%**

Clarion Faria Lima (3 unidades)

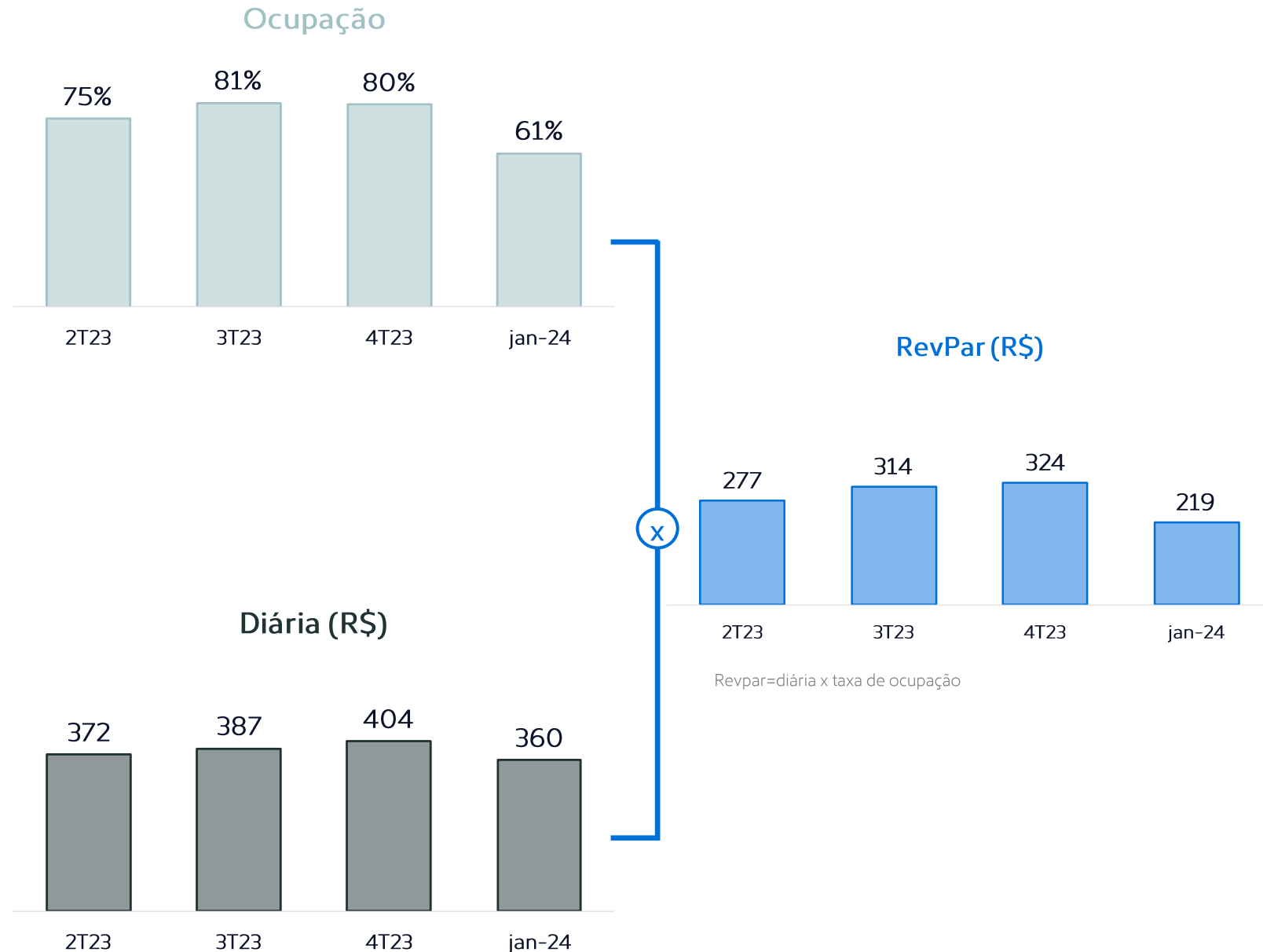


It Style Home (1 unidade)



PERFORMANCE DOS IMÓVEIS

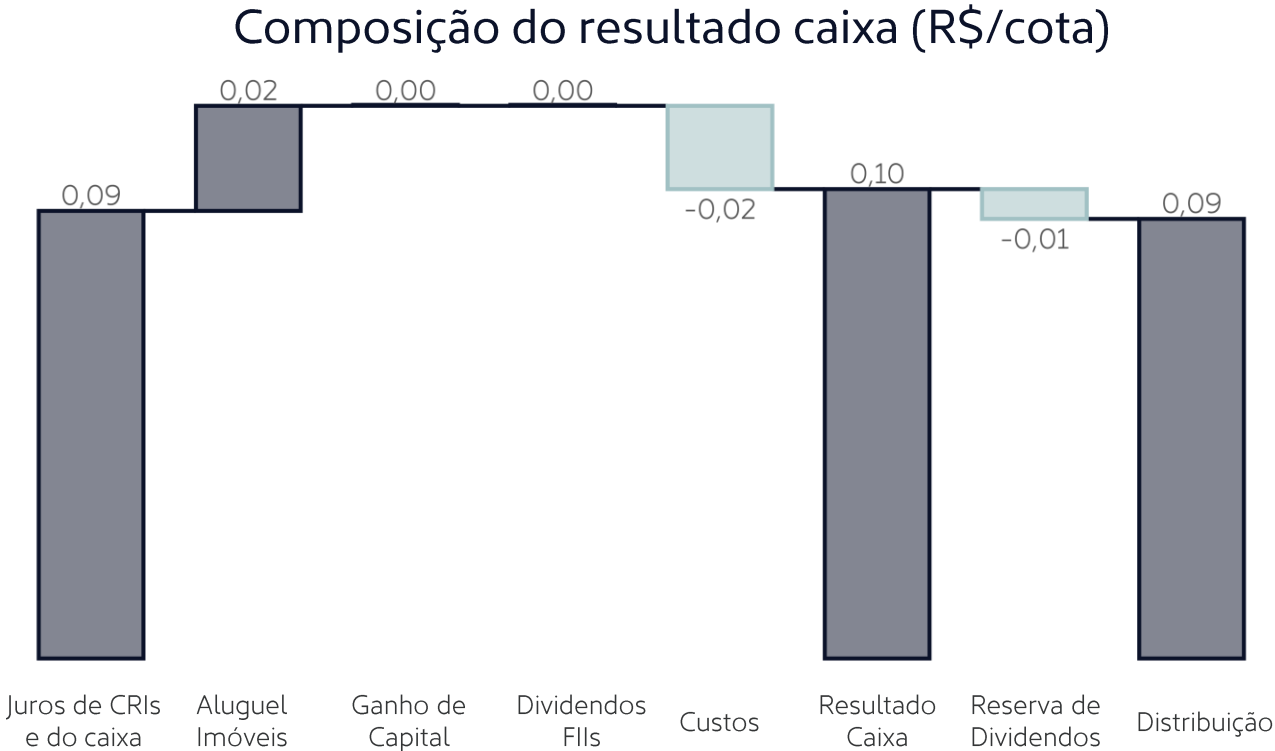
- Em jan/24, observamos uma queda do RevPar vs. 4T23, refletindo a sazonalidade de menor fluxo de viagens para SP



RESULTADOS E DIVIDENDOS

Resultado Caixa (R\$)	Últ. 12M	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Receita Total	5.409.066	400.231	386.001	430.229	409.627	433.788	521.997
Juros de CRIs e do caixa	3.942.254	287.212	272.982	298.437	296.608	314.496	422.697
Aluguel Imóveis	1.379.681	113.019	113.019	131.793	113.019	119.292	99.300
Ganho de Capital	87.131	-	-	-	-	-	-
Dividendos FII	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Total	(675.112)	(103.727)	(59.601)	(62.530)	(54.117)	(60.915)	(78.792)
Resultado*	4.733.953	296.504	326.400	367.699	355.510	372.873	443.205
Distribuição	4.995.621	401.286	401.286	361.157	361.157	361.157	415.100
Resultado Caixa/Cota	1,18	0,07	0,08	0,09	0,09	0,09	0,10
Distribuição/Cota	1,24	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês de janeiro/23
- Além disso, o fundo possui R\$0,04/cota em dividendos a pagar

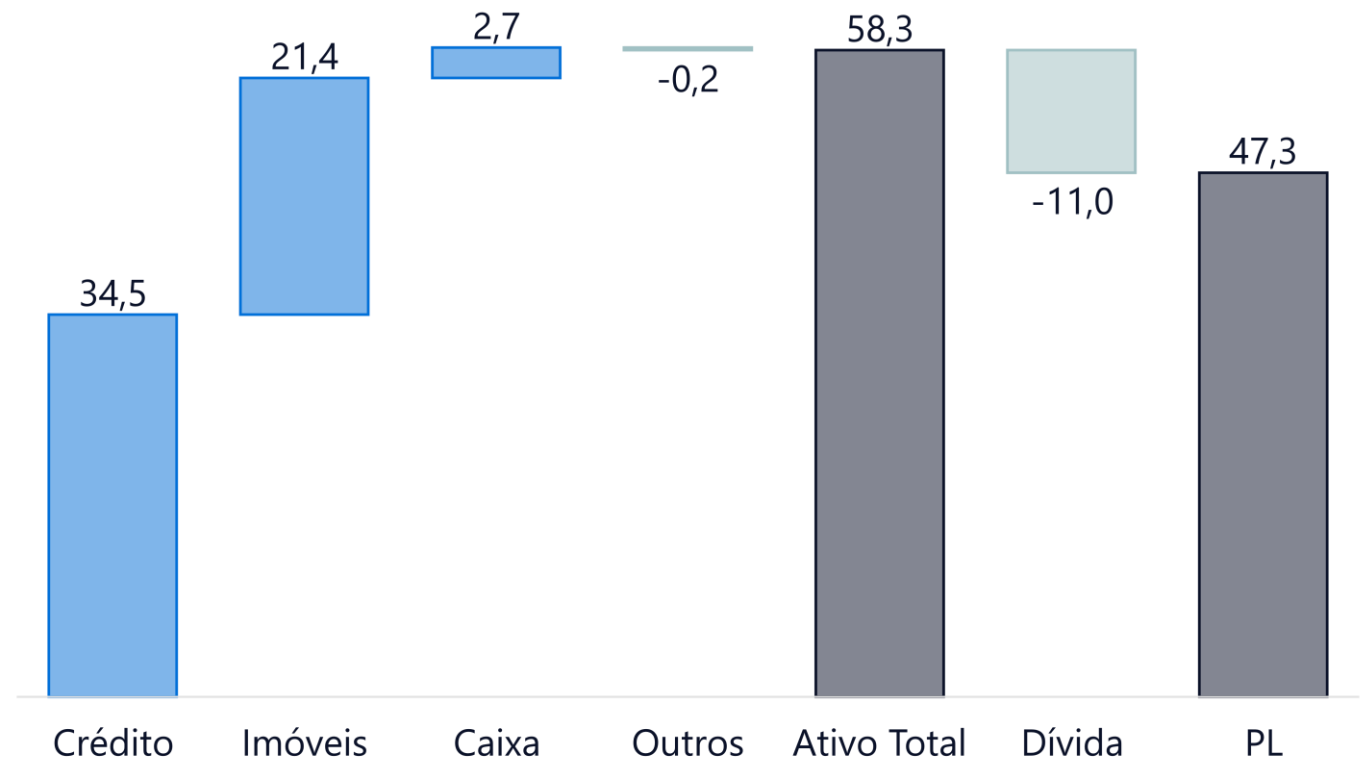


*Desconsiderando subscrições ainda não convertidas

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 (R\$ mm)



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.

ומה