

# RELATÓRIO MENSAL

Navi Residencial FII | APTO11

Maio 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\$ 10,11

### Valor Patrimonial

R\$ 46.610.869

### Cota de Mercado

R\$ 10,65

### Valor de Mercado

R\$ 49.120.218

### Quantidade de cotistas

9.871

### 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.

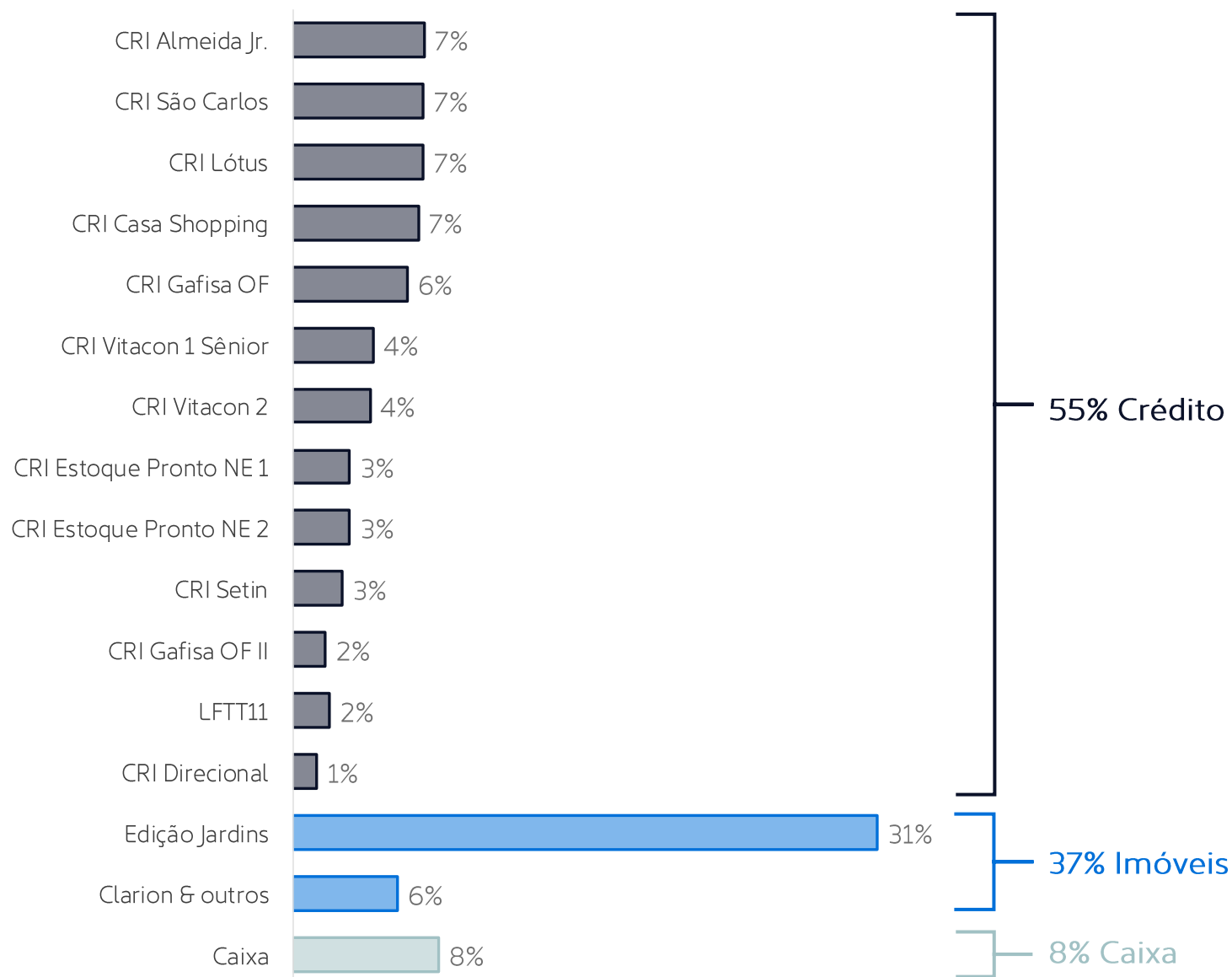
### Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

# COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

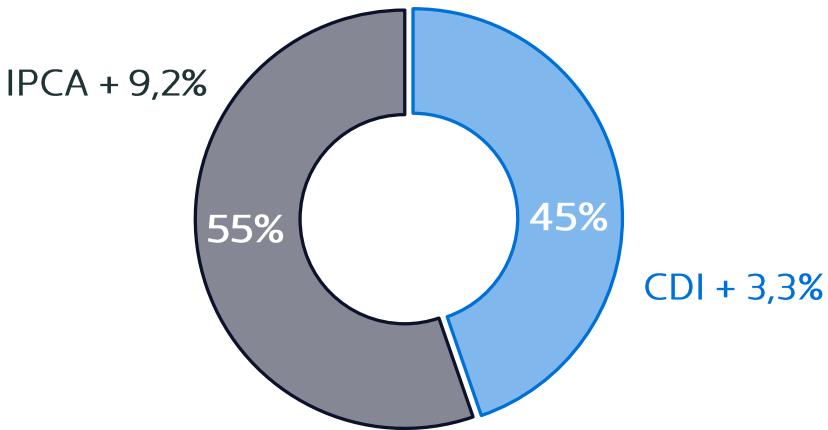
- Exposição concentrada em São Paulo tanto em crédito residencial quanto em imóveis nos bairros nobres
- Em set/22, realizamos a aquisição de 3 unidades no “Edição Jardins” e em nov/22 a venda da unidade no Radisson Vila Olímpia
- Em abr/23, vendemos a unidade do Transamerica Executive Faria Lima

## Principais posições (% do ativo)

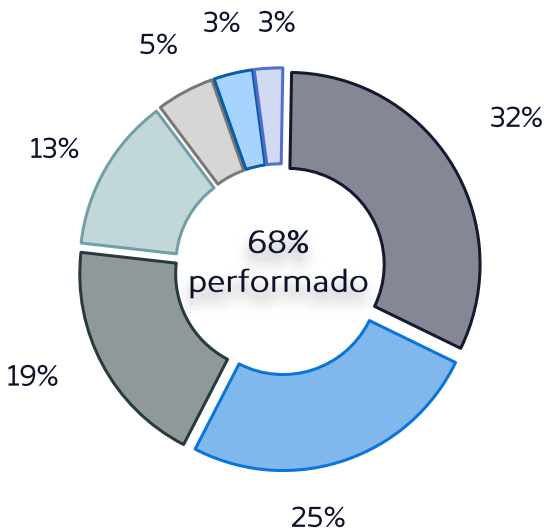


# COMPOSIÇÃO CARTEIRA DE CRÉDITO

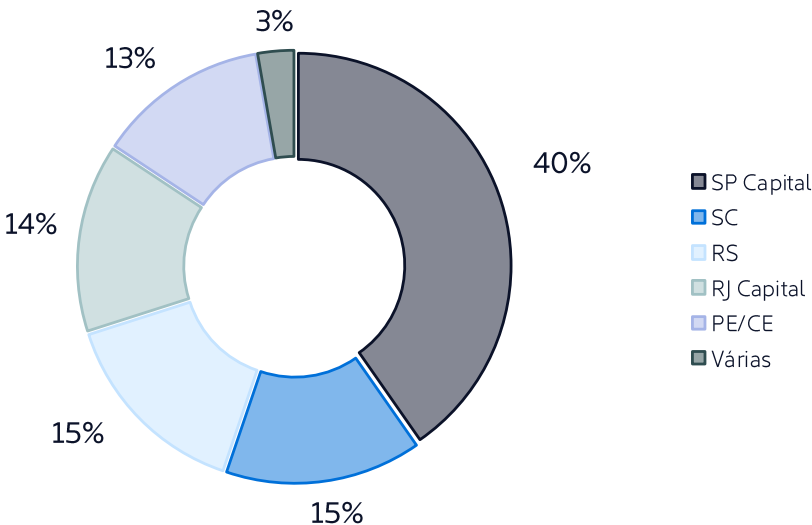
Por indexador



Por Tipo



Por Localização da Garantia



- 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<br>•CF dos recebíveis de aluguel<br>•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<br>•CF dos recebíveis<br>•Promessa de AF das unidades<br>•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<br>•CF dos recebíveis de aluguel<br>•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<br>•Promessa de CF dos recebíveis<br>•Promessa de AF das unidades<br>•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<br>•CF dos recebíveis<br>•AF dos terrenos<br>•Fiança do controlador na física                      | mai/26     | 1,9             | CDI    | 4,50%         | 67% | 4%      |
| Vitacon I Sênior        | Residencial – Estoque Pronto                | SP Capital  | Financiamento de projetos, todos entregues com "habite-se".                                              | •AF das unidades<br>•CF dos recebíveis (locações e vendas)<br>•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<br>•CF dos recebíveis (vendas)                                                                                      | nov/28     | 4,2             | CDI    | 3,00%         | 75% | 3%      |
| CRI Estoque Pronto NE 2 | Residencial – Estoque Pronto                | PE/CE       | Alavancagem de unidades prontas                                                                          | •AF das unidades<br>•CF dos recebíveis (vendas)                                                                                      | nov/28     | 4,2             | CDI    | 3,00%         | 75% | 3%      |
| Setin                   | Residencial/Hotel – Estoque Pronto          | SP Capital  | Alavancagem de unidades prontas                                                                          | •AF das unidades<br>•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<br>•Promessa de CF dos recebíveis<br>•Promessa de AF das unidades<br>•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<br>•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/m<sup>2</sup>
- Em jun/23, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R\$20,4k/m<sup>2</sup>

## 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

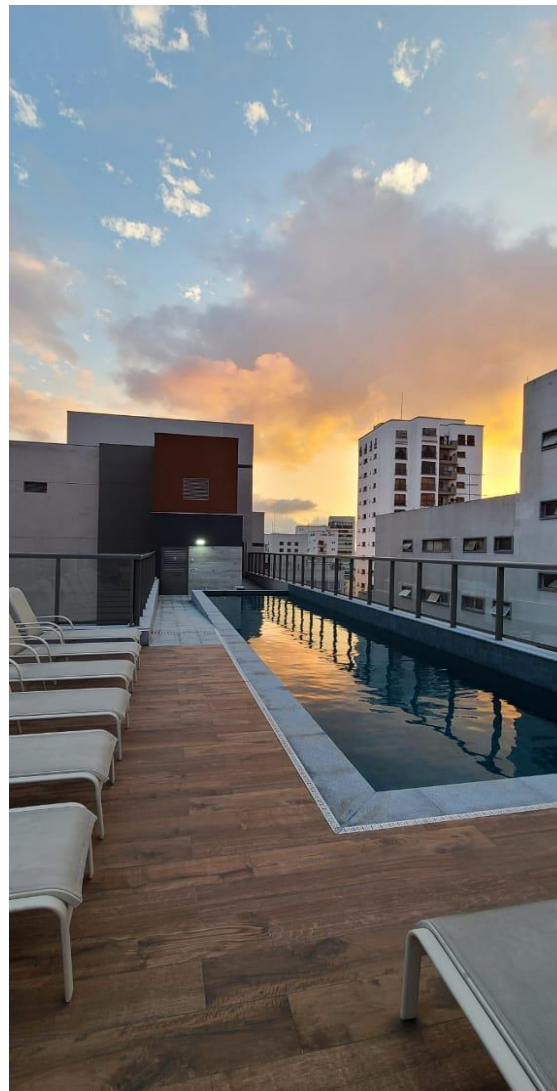


R. Leopoldo Couto de  
Magalhães Jr, 1098  
Itaim Bibi  
1 unidade  
1 quarto  
Área : 60 m<sup>2</sup>



# EDIÇÃO JARDINS

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



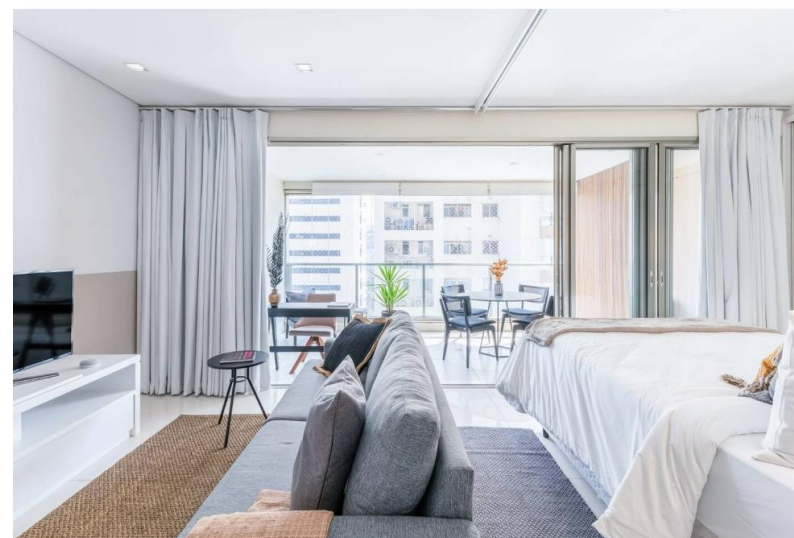
# DEMAIS UNIDADES

- 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)

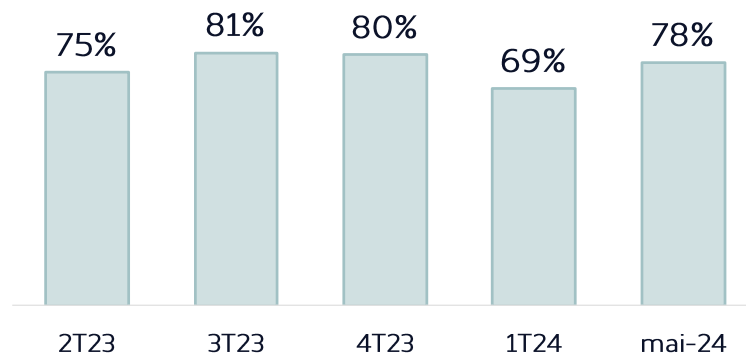




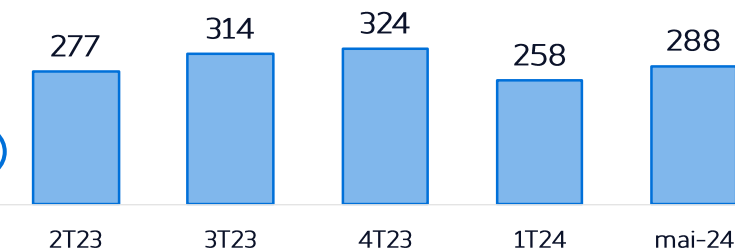
# PERFORMANCE DOS IMÓVEIS

- Em mai/24, o revpar apresentou variação de +11% vs. a média do 1T24 e +7% vs. mai/23
- Esse aumento se deu em função da retomada da taxa de ocupação do portfólio

Ocupação



RevPar (R\$)



Diária (R\$)



Revpar=diária x taxa de ocupação

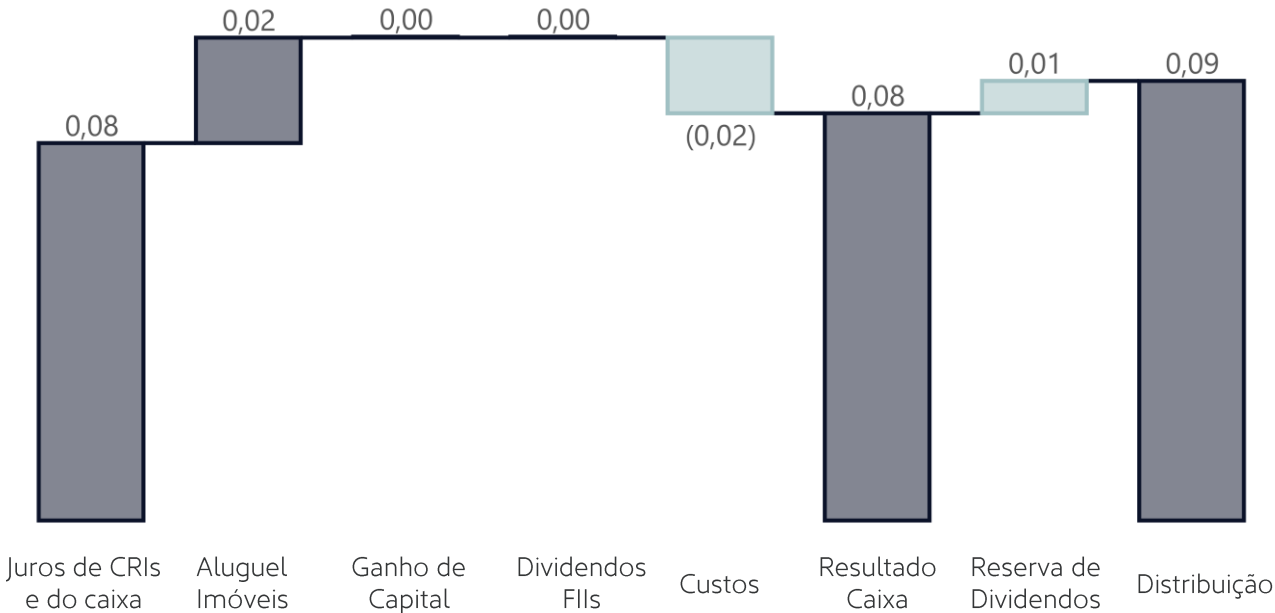
<sup>1</sup>Resultado líquido das propriedades/Custo total de aquisição

# RESULTADOS E DIVIDENDOS

| Resultado Caixa (R\$)    | Últ. 12M  | dez/23   | jan/24   | fev/24   | mar/24   | abr/24   | mai/24   |
|--------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Receita Total            | 5.393.879 | 433.788  | 521.997  | 480.212  | 504.895  | 527.247  | 455.913  |
| Juros de CRIs e do caixa | 4.071.052 | 314.496  | 422.697  | 376.657  | 400.298  | 427.650  | 356.317  |
| Aluguel Imóveis          | 1.322.827 | 119.292  | 99.300   | 103.555  | 104.597  | 99.597   | 99.597   |
| Ganho de Capital         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| Dividendos FII           | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| (-) Custo Total          | (804.443) | (60.915) | (78.792) | (63.662) | (73.309) | (60.869) | (71.348) |
| Resultado                | 4.589.436 | 372.873  | 443.205  | 416.550  | 431.586  | 466.378  | 384.565  |
| Distribuição             | 4.846.610 | 361.157  | 415.100  | 415.100  | 415.100  | 415.100  | 415.100  |
| Resultado Caixa/Cota     | 1,14      | 0,09     | 0,10     | 0,09     | 0,09     | 0,10     | 0,08     |
| Distribuição/Cota        | 1,21      | 0,09     | 0,09     | 0,09     | 0,09     | 0,09     | 0,09     |

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês de mai/24
- Além disso, o fundo possui R\$0,05/cota em dividendos a pagar

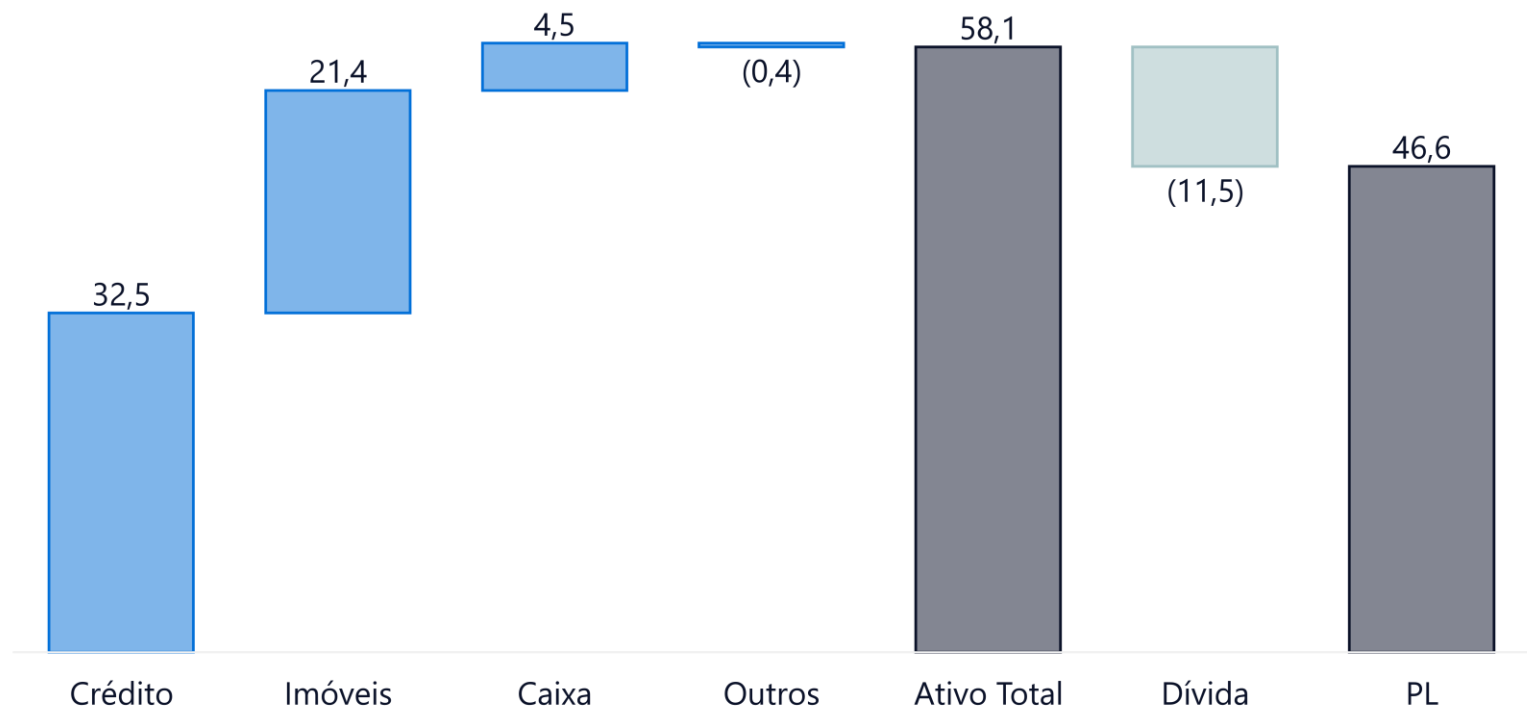
Composição do resultado caixa (R\$/cota)



# 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 (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](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.

ומה