

RELATÓRIO MENSAL

Navi Residencial FII | APTO11

Fevereiro 2025

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\$ 9,75

Valor Patrimonial

R\$ 44.967.896

Cota de Mercado

R\$ 8,59

Valor de Mercado

R\$ 39.619.030

Quantidade de cotistas

8.746

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.

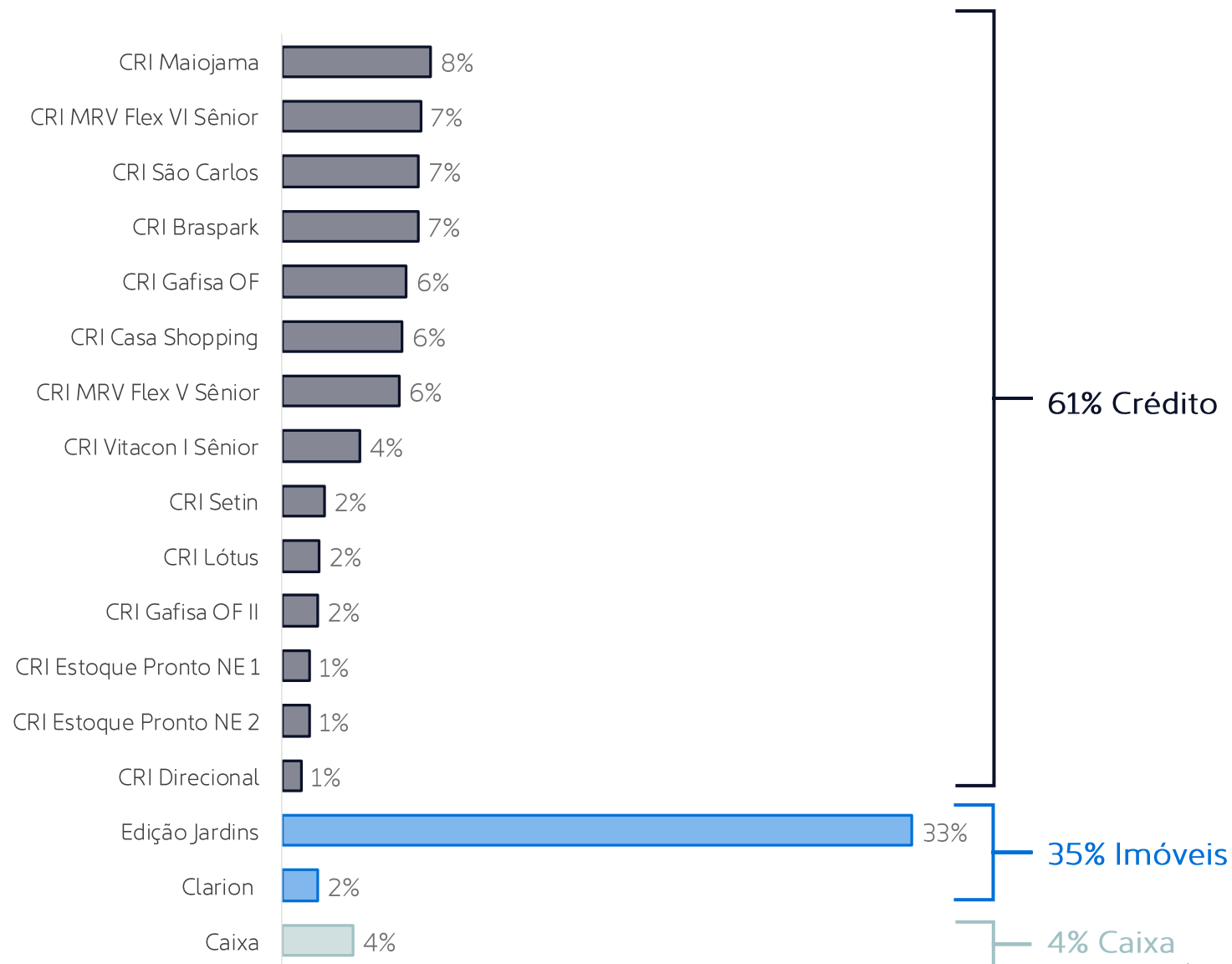
Taxa de Performance

20% sobre IPCA + Yield IMA-B

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

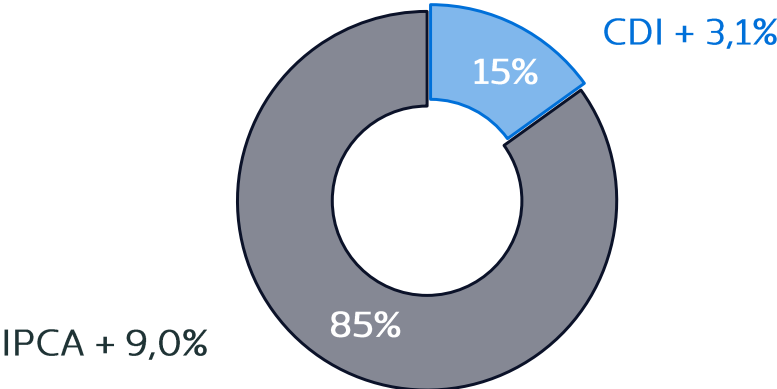
- Em set/22, realizamos a aquisição de 3 unidades no "Edição Jardins" e em nov/22 a venda da unidade no Radisson Vila Olímpia
- Em abr/23, vendemos a unidade do Transamerica Executive Faria Lima
- Em ago/24, vendemos uma unidade no Clarion Faria Lima
- Em set/24, houve o pré-pagamento do CRI Almeida Jr. Assim, reduzimos a exposição a crédito e aumentamos a posição de Caixa
- Em out/24, vendemos uma unidade no It Style Home

Principais posições (% do ativo)

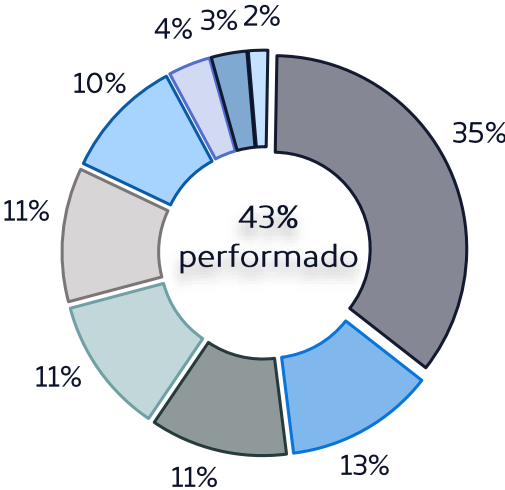


COMPOSIÇÃO CARTEIRA DE CRÉDITO

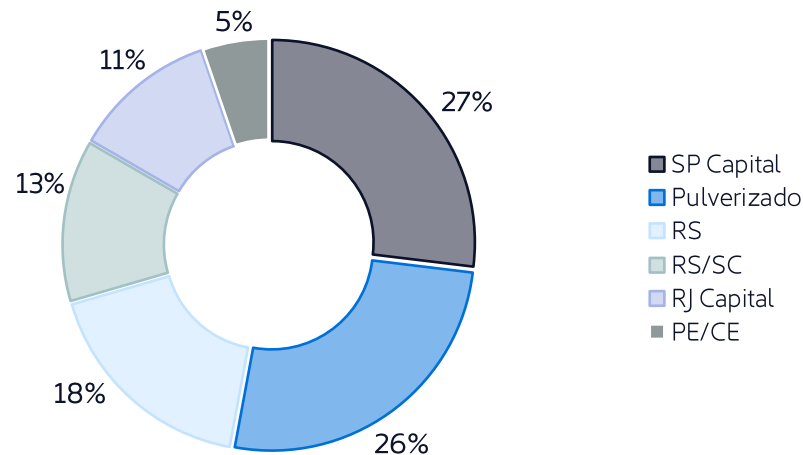
Por Indexador



Por Tipo



Por Localização da Garantia



- Residencial – Financiamento de Obra
- Residencial – Garantia Financeira
- Residencial – Incorporadora listada
- Logístico – Financiamento de Obra
- Residencial – Estoque Pronto
- Shopping
- Residencial/Hotel – Estoque Pronto
- Residencial – Financiamento de Obra
- Residencial – Recebíveis de Imóveis Prontos

COMPOSIÇÃO CARTEIRA DE CRIs

CRI	Setor	Localização	Descrição	Garantias	Vencimento	Duration (anos)	Índice	Tx. Aquisição	LTV	% Ativo
Maiojama	Residencial – Garantia Financeira	RS	Financiamento à incorporadora com garantia de fundo exclusivo de um dos sócios pessoa física	•AF quotas fundo exclusivo	nov/27	2,4	IPCA	9,00%	79%	8%
MRV Flex VI Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	Pulverizado	Carteira de recebíveis com AF	AF das unidades/ CF dos recebíveis •Coobrigação MRV •Fundo de reserva •Subordinação	jun/33	3,3	IPCA	9,5%	79%	7%
São Carlos	Diversificado	-	Crédito corporativo para a empresa São Carlos. Rating AA-br Moody's.	-	set/29	3,1	IPCA	8,00%	-	7%
Braspark	Logístico	SC	Alavancagem de galpão logístico pronto	•AF galpão logístico •AF de ações •Fiança Braspark e sócios •Fundo de reserva	ago/31	2,6	IPCA	8,70%	37%	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	2,0	IPCA	9,50%	58%	6%
Casa Shopping	Shopping	RJ Capital	Alavancagem de shopping em operação	•AF do Shopping •CF dos recebíveis de aluguel •Aval Corporativo	dez/32	3,1	IPCA	9,35%	50%	6%
MRV Flex V Sênior	Residencial – Financiamento de Obra	Pulverizado	Carteira de recebíveis com AF	•AF das unidades/ CF dos recebíveis •Coobrigação MRV •Fundo de reserva •Subordinação	dez/32	3,4	IPCA	8,9%	79%	6%
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%	54%	4%
Setin	Residencial/Hotel – Estoque Pronto	SP Capital	Alavancagem de unidades prontas	•AF das unidades •Aval do acionista controlador na física	mai/26	1,1	CDI	3,13%	42%	2%
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	1,6	IPCA	10,25%	18%	2%
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	2,0	IPCA	10,50%	58%	2%
Estoque Pronto NE 1	Residencial – Estoque Pronto	PE/CE	Alavancagem de unidades prontas	•AF das unidades •CF dos recebíveis (vendas)	nov/28	2,8	CDI	3,00%	76%	1%

CF = Cessão Fiduciária
AF = Alienação Fiduciária

IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO | 20

- 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
- Em jun/24, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R\$20,6k/m²
- Em ago/24, uma unidade do Clarion Faria Lima foi vendida
- Em out/24, uma unidade do It Style Home foi vendida

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim, 84
Jardim Paulista
19 unidades
Studios, 1 e 2 quartos
Área: 880 m²

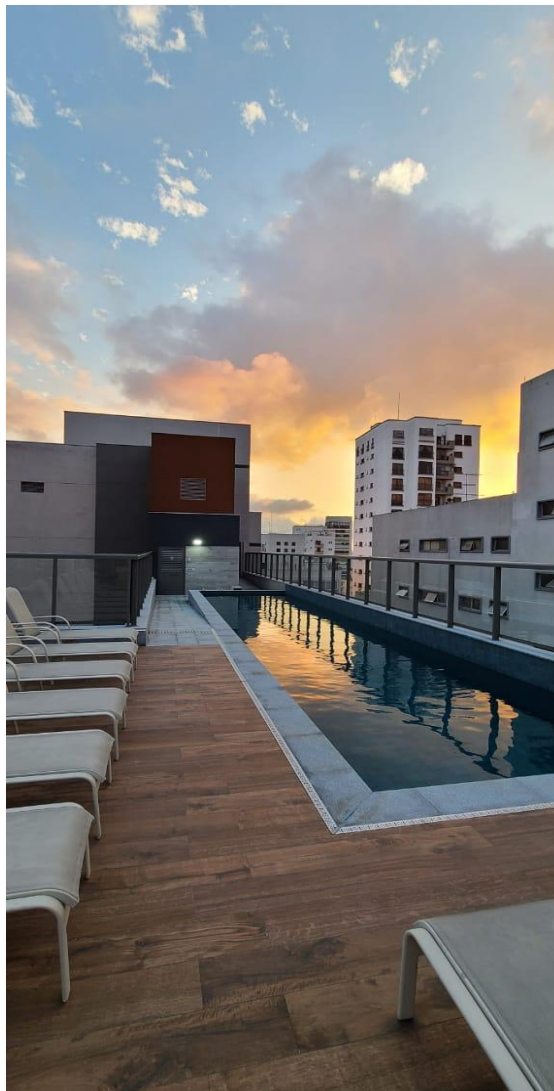
Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga, 248
Jardim Europa
1 unidade
2 quartos
Área: 57 m²

EDIÇÃO JARDINS

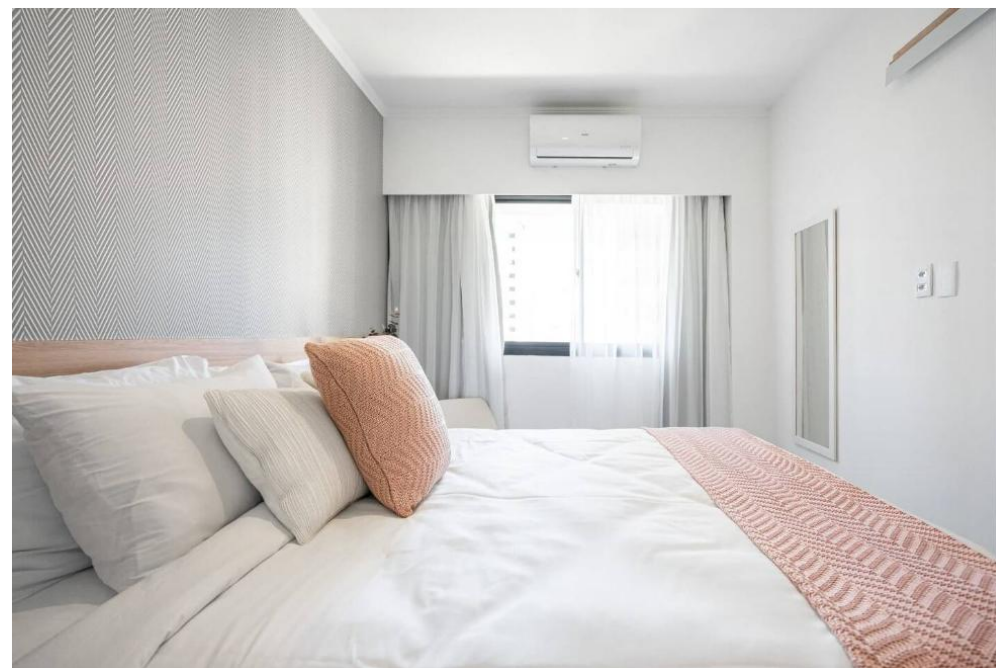
Conforme fato relevante, adquirimos
3 unidades em set/22, por R\$13.891/m²,
totalizando 19 no prédio



DEMAIS UNIDADES

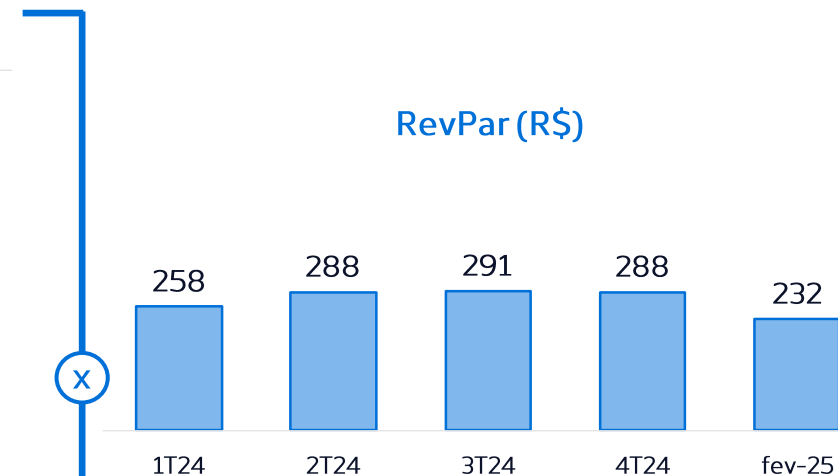
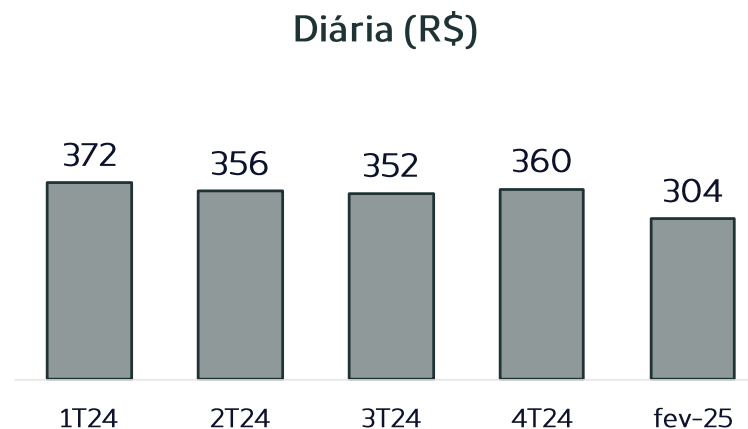
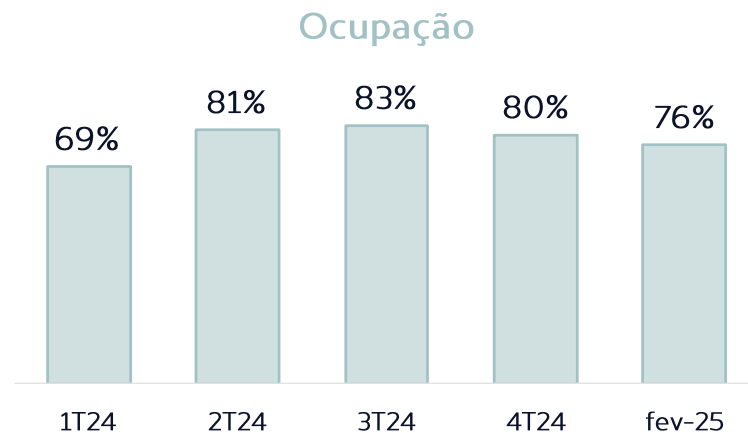
- Em nov/22, vendemos a unidade no Radisson Vila Olimpia: **+34%** vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de **33%**
- Em abr/23, vendemos a unidade no Transamerica Faria Lima : **+18%** vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de **26%**
- Em ago/24, vendemos uma unidade no Clarion Faria Lima: **+16%** vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de **13%**
- Em out/24 vendemos uma unidade no It Style Home: **+10%** vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de **9%**

Clarion Faria Lima (1 unidade)



PERFORMANCE DOS IMÓVEIS

- Neste mês, observamos uma queda do RevPar vs. 4T24, refletindo a sazonalidade de menor fluxo de viagens para SP.



Revpar=diária x taxa de ocupação

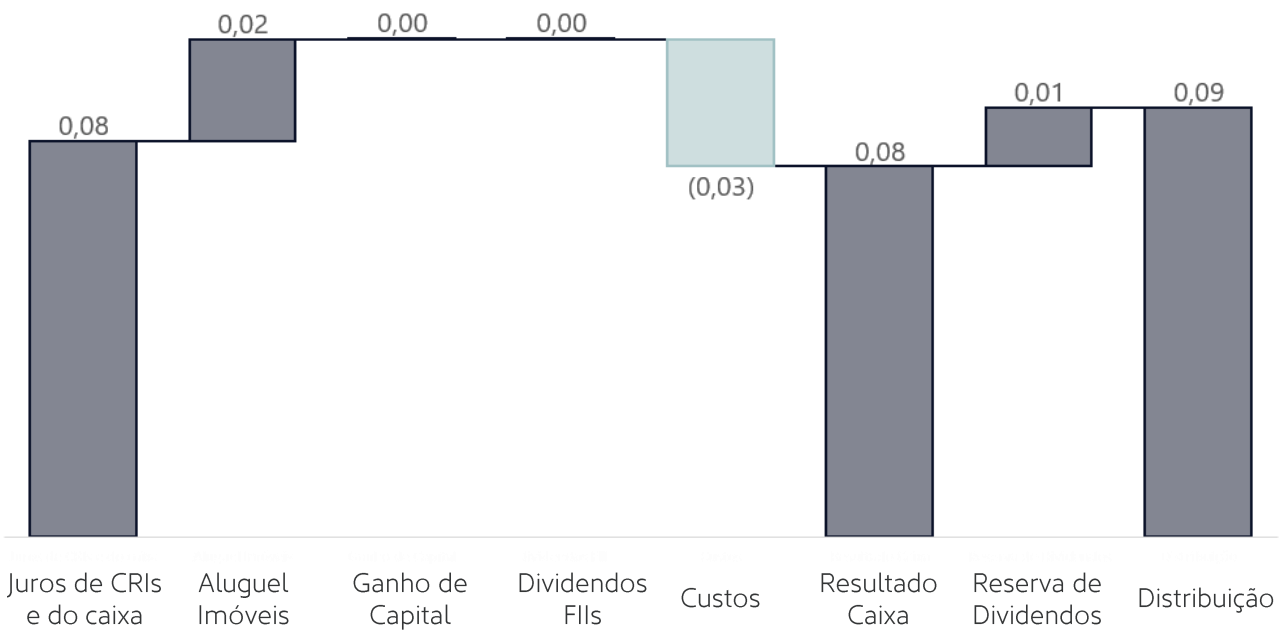
RESULTADOS E DIVIDENDOS

- O fundo distribuiu R\$0,09/cota no mês de fev/25
- Além disso, o fundo possui R\$0,05/cota em dividendos a pagar

Resultado mensal histórico

ado Caixa (R\$)	Últ. 12M	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
Receita Total	6.202.731	552.674	641.677	501.846	408.985	513.312	481.528
Juros de CRIs e do caixa	4.827.647	439.793	380.734	401.652	473.720	415.659	382.980
Aluguel Imóveis	1.237.139	112.881	100.332	100.193	99.544	97.653	98.547
Ganho de Capital	137.946	-	160.611	-	(164.279)	-	-
Dividendos FII	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Total	(800.865)	(132.511)	(122.094)	(127.279)	(125.167)	(120.284)	(123.387)
Custos do Fundo	(800.865)	(71.206)	(60.875)	(65.703)	(63.331)	(58.224)	(60.999)
Despesa Financeira	(370.383)	(61.306)	(61.219)	(61.575)	(61.836)	(62.059)	(62.388)
Resultado	5.401.866	420.163	519.584	374.567	283.819	393.028	358.140
Distribuição	4.981.205	415.100	415.100	415.100	415.100	415.100	415.100
Resultado Caixa/Cota	1,17	0,09	0,11	0,08	0,06	0,09	0,08
Distribuição/Cota	1,08	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09

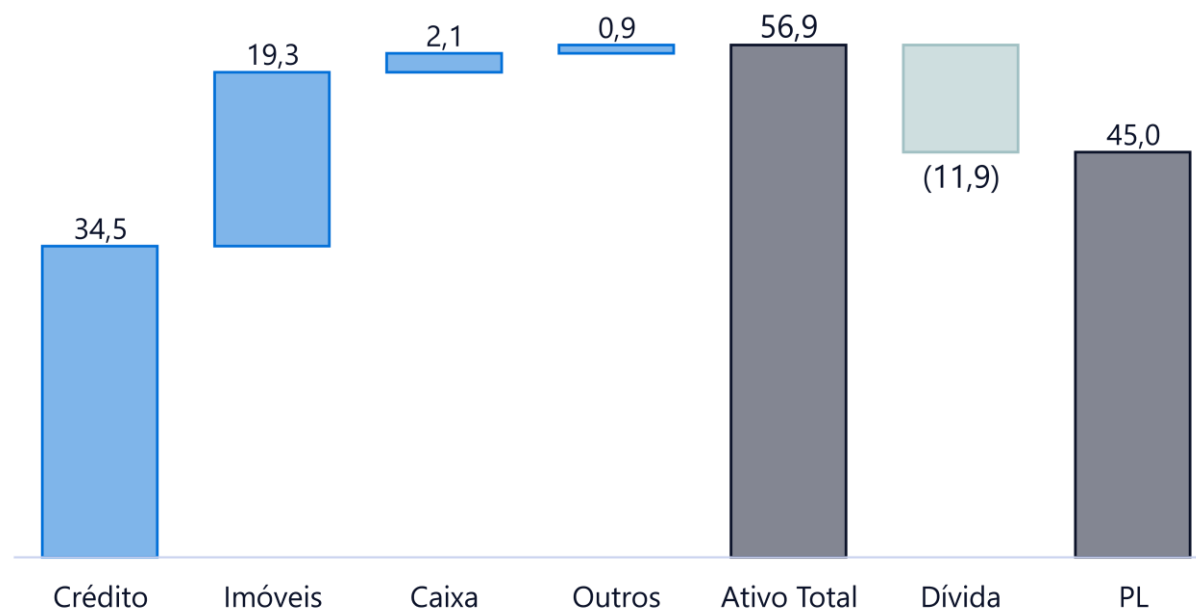
Composição do resultado caixa de fev/25 (R\$/cota)



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

ri.fundoslistados@btgpactual.com



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

ומה