

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Certificados de recebíveis imobiliários

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2026, a qual descreve a avaliação realizada pela Administradora acerca do Patrimônio Separado da 2ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª - CRI - IFs nºs 22E1273339, 23E0884935 e 23E3611801, de emissão vinculada à Gafisa S.A. ("Companhia"), considerando as notícias relacionadas à situação econômico-financeira da Companhia, o adiamento da divulgação de suas demonstrações financeiras e as disputas societárias e demandas judiciais envolvendo a Companhia. Com base na estrutura e nas garantias da operação, no histórico de adimplemento e nas demais informações disponíveis, a Administradora concluiu não haver, até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, evidências objetivas sobre a eventual deterioração daquele crédito em relação às expectativas de sua realização dentro dos fluxos contratuais com a consequente necessidade de reconhecimento de eventual perda. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Certificados de recebíveis de imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2026, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis de imobiliários (CRIs), no montante de R\$ 33.093 mil, representando 83,68% de seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo destes investimentos toma por base metodologia interna do Administrador, sendo reconhecidas as valorizações ou desvalorização destes ativos, tomando por base estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas utilizadas pela Administração obtidas junto ao mercado, as quais estão sujeitas a flutuações, podendo levar seus valores de realizações serem diferente daqueles registrados contabilmente. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido do Fundo, a sua relevância, consideramos que este é o principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Leitura dos termos de securitização e alterações posteriores, quando aplicável, focando as condições determinadas e se estas foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros e contábeis, analisando a titularidade dos ativos;
- Verificação da correta apuração das valorizações e desvalorizações dos CRIs e se estas foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição dos CRIs com as informações dos responsáveis pela manutenção da custódia e análise de suas respectivas demonstrações financeiras; e
- Análise da adequada divulgação em notas explicativas sobre os assuntos incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os certificados de recebíveis imobiliários, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a existência, titularidade e valor justo do investimento no Fundo aplicado, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e seu resultado, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, os quais emitiram seu relatório de auditoria em 25 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela Administração, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
Balço patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Cotas de fundo de renda fixa		6.498	16,43%	6.147	15,65%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.a	33.093	83,68%	33.150	84,38%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.b	-	-	68	0,17%
Contas a receber					
Negociação e intermediação de valores		-	-	2	0,01%
Outros créditos		9	0,03%	10	0,04%
		39.600	100,14%	39.377	100,25%
Total do ativo		39.600	100,14%	39.377	100,25%
Passivo	Nota explicativa	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Impostos e contribuições a recolher		-	-	14	0,04%
Taxa de administração e gestão	8 e 12	50	0,13%	47	0,13%
Auditoria e custódia		4	0,01%	30	0,08%
Total do passivo		54	0,14%	91	0,25%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		39.500	99,88%	39.500	100,54%
Gastos com colocação de cotas		(82)	(0,21%)	(82)	(0,21%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(18.091)	(45,75%)	(13.142)	(33,46%)
Lucros acumulados		18.219	46,08%	13.010	33,13%
Total do patrimônio líquido	10	39.546	100,00%	39.286	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		39.600	100,14%	39.377	100,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota explicativa	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	5.181	5.159
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	(13)	(138)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	222	(584)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.b	(48)	30
Reversão de Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	12	14	(12)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	1.385
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	(1.324)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.356	4.516
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	631	366
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(134)	(82)
		497	284
Despesas operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	12	(15)	(31)
Taxa de administração e gestão	8, 12 e 17	(590)	(588)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(9)
Taxa de performance	12	-	(11)
Outras despesas operacionais	12	(30)	(4)
		(644)	(643)
Lucro líquido do exercício		5.209	4.157
Quantidade de cotas em circulação		3.949.999,00	3.949.999,00
Lucro por cota - R\$		1,32	1,05
Valor patrimonial da cota - R\$		10,01	9,95

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2024		39.500	(82)	(8.289)	8.853	39.982
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(4.853)	-	(4.853)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	4.157	4.157
Saldos em 30 de junho de 2025	10	39.500	(82)	(13.142)	13.010	39.286
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(4.949)	-	(4.949)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.209	5.209
Saldos em 30 de junho de 2026	10	39.500	(82)	(18.091)	18.219	39.546

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas renda fixa		631	366
Pagamento de taxa de performance	12	-	(11)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	12	(41)	(29)
Pagamento de despesas Anbima	12	(2)	(2)
Pagamento de taxa B3	12	(7)	(6)
Pagamento de taxa de administração e gestão	8, 12 e 17	(587)	(589)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(9)	(11)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(134)	(82)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(20)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais		(169)	(364)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	61
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(3.699)	(20.657)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	876	11.880
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FII		22	233
Recebimento de juros e amortizações de certificados de recebíveis imobiliários		8.270	17.183
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento.		5.469	8.700
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	9	(4.949)	(4.853)
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento		(4.949)	(4.853)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		351	3.483
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		6.147	2.664
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		6.498	6.147
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		351	3.483
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		5.209	4.157
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(5.390)	(4.437)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	6.b	48	(30)
Resultado com letras de créditos imobiliários (LCI)		-	(61)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		1	(6)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(37)	13
Caixa líquido das atividades operacionais		(169)	(364)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário (FII), regido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175/22 pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 11 de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 31 de maio de 2022.

O Fundo possui uma Classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

O Fundo é destinado aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil e/ou política de investimento possibilite o investimento em FII.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A gestão do Fundo é prestada pela Navi Real Estate Selection – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda ("Gestora") e a administração do compete à Apex Group Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora", anteriormente denominada BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.).

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da Lei nº 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenção de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. Administradora do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código NCRI11, sendo sua cotação mensal demonstrada a seguir	Mês	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2026
Julho		R\$ 8,80	R\$ 8,31
Agosto		R\$ 8,89	R\$ 8,31
Setembro		R\$ 9,60	R\$ 9,06
Outubro		R\$ 8,59	R\$ 8,46
Novembro		R\$ 8,40	R\$ 8,46
Dezembro		R\$ 8,60	R\$ 9,20
Janeiro		R\$ 7,90	R\$ 8,87
Fevereiro		R\$ 8,08	R\$ 8,60
Março		R\$ 8,29	R\$ 8,87
Abril		R\$ 8,51	R\$ 8,68
Maio		R\$ 8,69	R\$ 8,72
Junho		R\$ 8,76	R\$ 9,06

**Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175.

2. Base de apresentação, mensuração e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas e foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11, Resolução CVM nº 175/22, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação, conforme aplicável, e os passivos financeiros são reconhecidos quando o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos ativos financeiros em seu reconhecimento inicial depende do modelo de negócios adotado pelo Fundo para sua gestão e das características dos seus fluxos de caixa contratuais. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são classificados, para fins de mensuração subsequente, de acordo com o modelo de negócios adotado para sua gestão e com as características dos seus fluxos de caixa contratuais, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: compreendem os ativos financeiros que não atendem aos critérios para mensuração ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sendo as variações no valor justo reconhecidas no resultado do Fundo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

O valor justo de um instrumento financeiro corresponde ao preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo.

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao valor justo, sendo as variações no valor justo reconhecidas no resultado do Fundo. Os rendimentos decorrentes da remuneração contratual dos ativos são reconhecidos em linha distinta no resultado, de forma segregada dos efeitos da variação do valor justo, de acordo com os respectivos termos contratuais.

Os CRIs são mantidos pelo Fundo com o propósito de negociação e, por isso, são mensurados ao valor justo por meio do resultado e classificados no ativo circulante.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, as variações no valor justo dos ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Passivos contingentes: possíveis obrigações decorrentes de eventos passados cuja existência será confirmada pela ocorrência ou não de eventos futuros incertos, ou obrigações presentes que não atendam aos critérios de reconhecimento de provisão. Não são reconhecidos no balanço patrimonial, sendo divulgados em notas explicativas quando a possibilidade de saída de recursos não for remota;
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são mensurados ao valor justo, correspondente ao valor da cota divulgado diariamente pelos respectivos administradores. As valorizações e desvalorizações são apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em “Outros ativos financeiros – Receitas de cotas de fundos de renda fixa”.

Para as cotas de fundos de investimento negociadas em bolsa de valores ou em mercado ativo, o valor justo é determinado pela cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresenta maior liquidez.

3.5 Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que são geridos com o propósito de negociação. Dessa forma, são classificados no ativo circulante.

As respectivas variações no valor justo são reconhecidas no resultado do Fundo. Os rendimentos contratuais dos títulos, incluindo juros e correção monetária, também são reconhecidos no resultado, em linha segregada dos efeitos decorrentes da variação do valor justo, conforme os termos contratuais dos respectivos ativos.

A metodologia utilizada para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora, considerando as respectivas taxas, curvas, spreads e demais premissas de mercado aplicáveis, conforme detalhado na nota explicativa nº 6.

3.6 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

3.10 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

3.11 Evento Subsequente

Os eventos ocorridos após a data de encerramento do exercício e até a data de autorização para emissão das demonstrações financeiras são avaliados pela Administração do Fundo. Quando relevantes, tais eventos são divulgados em nota explicativa ou, quando requerem ajuste, refletidos nas demonstrações financeiras.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos estados unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

4.3. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por contas correntes na Apex Group DTVM S.A. (anteriormente denominada BRL DTVM S.A.), e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

	Administradora	30 de junho de 2026		30 de junho de 2025	
		Valor de mercado	% sobre PL	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente – Apex Group DTVM S.A.		-	-	-	-
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo	Apex Group	6.498	16,43%	6.147	15,65%
		6.498	16,43%	6.147	15,65%

- (a) O Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo”, CNPJ nº 15.348.108/0001-47, administrado pela Apex Group Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pela Administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar. Seu objetivo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro, conforme descrito no regulamento.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2026 foram auditadas por outros auditores independentes, cuja emissão do relatório em 3 de julho de 2026, não contém modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 631 (R\$ 366 em 2025), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo renda fixa”, e despesas de R\$ 134 (R\$ 82 em 2025), na rubrica “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”)

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 33.093 (R\$ 33.150 em 2025). Por esses ativos, o Fundo recebe pagamentos de juros, amortizações e atualização monetária, conforme os termos de cada emissão.

A mensuração a valor justo dos CRIs é realizada de acordo com as disposições da Resolução CVM nº 516/11 e do Manual de Marcação a Mercado da Administradora. As principais premissas utilizadas incluem a taxa de desconto compatível com as condições de mercado e o risco de crédito de cada emissão, a duration dos fluxos de caixa esperados e o horizonte remanescente até o vencimento ou a realização dos créditos. Também são consideradas as curvas de juros, os índices de atualização monetária, os spreads de crédito e as características específicas de cada título.

Tendo a administradora certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) para a negociação esses são mensurados ao valor justo por meio do resultado sendo as respectivas variações no valor justo reconhecidas no resultado do fundo. Os rendimentos contratuais dos títulos, incluindo juros e atualização monetária, também são reconhecidos no resultado, em linha segregada dos efeitos decorrentes da variação do valor justo.

A mensuração do valor justo dos CRIs na data-base é realizada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado da Administradora. Para os títulos privados, a metodologia considera os fluxos de caixa contratuais trazidos a valor presente pelas taxas de mercado aplicáveis, considerando, conforme as características de cada título, a curva de juros livre de risco e os respectivos spreads de crédito. A hierarquia de fontes de preços e taxas utilizada pela Administradora considera a ANBIMA como fonte primária e a C2P Soluções Financeiras como fonte secundária, quando não houver referência publicada pela ANBIMA.

Para a formação das taxas e spreads, a C2P utiliza dados de mercado provenientes de fontes externas independentes e metodologia própria de construção de curvas e estimação de spreads, considerando, entre outros fatores, as características do ativo, rating, emissor, setor, duration e dados de negociação

Em 30 de junho de 2026 e 2025 os CRIs registrados em carteira do Fundo seguem com os seus fluxos de pagamentos de eventos dentro dos cronogramas.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Série/Emissão	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Virgorsec	19I0739560	1	Sem Rating	(a), (c), , (h)	4 ^a /47	13/09/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	6.490	1.543
Virgorsec	21H0926710	1	Sem Rating	(a), (c), (h)	4 ^a /347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	4.526	2.955
Canal Cia Sec	22E1273339	2	Sem Rating	(c), (e), (h)	2 ^a /1	30/05/2022	18/05/2027	IPCA + 10,00%	3.254	3.852
True Sec	22E1314836	1	AA-.br (sf)	-	50 ^a /única	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	3.454	3.893
Opea Sec	22L1125928	1	Sem Rating	(b), (c), (h)	84 ^a /2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,35 %	3.690	3.165
Canal Cia Sec	23E0884935	3	Sem Rating	(b), (c), (h), (j),(a)	2 ^a /2	02/05/2023	18/05/2027	IPCA + 10,50%	3.355	3.838
True Sec	24E2538087	4	Sem Rating	(l), (i)	328 ^a /1	28/06/2024	15/03/2033	IPCA + 7,87%	3.845.341	2.137
True Sec	24I1419236	4	Sem Rating	(l), (i)	346 ^a /1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA + 8,25%	3.854.387	2.161
Opea Sec	25D3961091	2	Sem Rating	(b), (c), (j), (g)	435 ^a /1	25/04/2025	25/04/2030	CDI + 4,00%	1.996	1.917
Bari Sec	25F1530516	3	Sem Rating	(a), (b), (c), (j), (l)	50 ^a /1	25/06/2025	27/06/2035	CDI + 2,40%	3.782	3.784
Opea Sec	26F3165686	3	Sem Rating	(a), (g)	87 ^a /2	11/06/2026	18/11/2030	IPCA + 8,25%	4.015	3.848
Total									7.734.290	33.093

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Série/Emissão	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Virgorsec	19I0739560	1	Sem Rating	(a), (c), , (h)	4 ^a /47	13/09/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	6.490	2.077
Virgorsec	21H0926710	1	Sem Rating	(a), (c), (h)	4 ^a /347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	4.526	3.462
Canal Cia Sec	22E1273339	2	Sem Rating	(c), (e), (h)	2 ^a /1	30/05/2022	18/05/2027	IPCA + 10,00%	3.425	3.791
True Sec	22E1314836	1	AA-.br (sf)	-	50 ^a /única	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	3.643	3.869
True Sec	22K0853205	3	Sem Rating	(l)	87 ^a /única	08/11/2022	16/11/2027	IPCA + 8,25%	3.577	3.782
Opea Sec	22L1125928	1	Sem Rating	(b), (c), (h)	84 ^a /2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,35 %	3.690	3.518
Canal Cia Sec	23E0884935	3	Sem Rating	(b), (c), (h), (j), (a)	2 ^a /2	02/05/2023	18/05/2027	IPCA + 10,50%	3.551	3.828
Opea Sec	23L1606321	3	Sem Rating	(b), (c), (j)	239 ^a /1	08/12/2023	27/11/2028	CDI + 2,00%	3.366	829
True Sec	24E2538087	4	Sem Rating	(l), (i)	328 ^a /1	28/06/2024	15/03/2033	IPCA + 7,87%	3.845.341	2.900
True Sec	24I1419236	4	Sem Rating	(l), (i)	346 ^a /1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA + 8,25%	3.854.387	3.094
Opea Sec	25D3961091	2	Sem Rating	(b), (c), (j), (g)	435 ^a /1	25/04/2025	25/04/2030	CDI + 4,00%	1.996	2.000
Total									7.733.992	33.150

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Apex Group Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Legendas**Lastro**

- (1) - Debêntures
- (2) - Créditos imobiliários
- (3) - Nota comercial
- (4) - Compromisso de compra e venda

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações/cotas
- (b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (f) - Cessão de direito de uso
- (g) - Fundos
- (h) - Fiança
- (i) - Seguro
- (j) - Aval
- (l) - Alienação Fiduciária outros

As últimas demonstrações financeiras obrigatórias dos patrimônios separados foram auditadas e seus respectivos relatórios foram emitidos sem modificação de opinião.

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	33.150	37.119
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	3.699	20.657
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários	(876)	(11.880)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários	5.181	5.159
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(13)	(138)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(8.270)	(17.183)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	222	(584)
Saldo final	33.093	33.150

Riscos relacionados e classificação de risco

Emissor	Código IF	Riscos relacionados	Rating
Virgo	19I0739560	Risco de crédito corporativo, risco de execução das garantias, risco relacionado à fiança e à liquidez do ativo	Sem rating
Riza	21H0926710	Risco de crédito e performance do empreendimento, risco de execução de garantias e risco de liquidez	Sem rating
Canal	22E1273339	Risco de crédito da devedora, risco de performance de vendas e obra, e risco de execução de garantias	Sem rating
Opea	22E1314836	Risco de crédito corporativo da devedora e risco de liquidez do ativo	AA-.br
Opea	22L1125928	Risco de crédito corporativo, risco de execução das garantias imobiliárias e da fiança, e risco de liquidez	Sem rating
Canal	23E0884935	Risco de crédito da devedora, risco de performance de vendas e obra, e risco de execução de garantias	Sem rating
Opea	24E2538087	Risco de crédito da devedora, performance do empreendimento, vendas e execução de garantias	Sem rating
Opea	24I1419236	Risco de crédito da devedora, performance do empreendimento, vendas e execução de garantias	Sem rating
Opea	25D3961091	Risco de crédito corporativo, risco operacional do devedor, risco de execução das garantias e do aval	Sem rating
Bari	25F1530516	Risco de crédito da devedora, performance do empreendimento e execução de garantias	Sem rating
True	26F3165686	Risco de crédito, performance da operação e execução das garantias	Sem rating

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Coobrigação				
Emissor	Código IF	ISIN	Horizonte / vencimento	Coobrigação de terceiros
Virgo	19I0739560	BRIMWLCRI1K8	set/29	Sim – fiança
Riza	21H0926710	BRIMWLCRI8J5	ago/31	Não
Canal	22E1273339	BRCASCCRI018	mai/27	Não
Opea	22E1314836	BRAPCSCRID90	set/29	Não
Opea	22L1125928	BRRBRACRIFQ5	dez/32	Sim – fiança
Canal	23E0884935	Não identificado	mai/27	Não
Opea	24E2538087	BRAPCSCRIP05	-	Não
Opea	24I1419236	BRAPCSCRIQ61	-	Não
Opea	25D3961091	-	abr/30	Sim – aval
Bari	25F1530516	BRASTEcri430	jun/35	Não
True	26F3165686	-	-	Não

É acompanhado de forma contínua o desempenho e a qualidade de crédito dos ativos integrantes da carteira, incluindo os CRIs Gafisa S.A. (Códigos IFs nºs 22E1273339 e 23E0884935). Durante o período, foram veiculadas notícias referentes ao adiamento da divulgação de demonstrações financeiras da Gafisa S.A., questionamentos de mercado acerca de sua situação econômico-financeira e a existência de disputas societárias e demandas judiciais envolvendo a Companhia.

Em razão desses eventos, foi realizada avaliação específica dos ativos, considerando, entre outros fatores, a estrutura das operações, as garantias constituídas, o histórico de adimplemento das obrigações, as informações disponibilizadas pelo agente fiduciário e demais documentos de acompanhamento disponíveis.

Com base nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, não foram identificados eventos objetivos que indiquem deterioração relevante da expectativa de recebimento dos fluxos contratuais dos CRIs, tampouco elementos que indiquem risco iminente de inadimplemento ou atraso nos pagamentos previstos pelas operações.

b) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui investimento em cotas de fundos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025, as cotas de fundos de investimento imobiliário integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo:

30 de junho de 2025						
Ativo	Nome do Fundo	Valor da cota	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
LFTT11	FII LOFT II	5,73	11.949	0,16%	68	0,17%
Total			11.949		68	0,17%

- (a) O **LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 24.796.967/0001-90**, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2018. Destina-se a investidores qualificados e recebe recursos destinados à aplicação, preponderantemente, na aquisição de imóveis residenciais e de direitos reais sobre imóveis, direta ou indiretamente, inclusive por meio da aquisição de unidades imobiliárias prontas que atendam aos critérios de elegibilidade definidos no Regulamento, com o intuito de implementar benfeitorias visando à sua valorização para posterior alienação, podendo, ainda, realizar oportunidades de locação e investir em outros ativos financeiros. Sua política de investimento detalha a aquisição de ativos imobiliários com foco em valorização, além de gestão de riscos aderente às práticas de mercado e monitoramento contínuo de fatores macroeconômicos.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por outros auditores independentes, cuja emissão do relatório ocorreu em 31 de março de 2026, sem modificação de opinião.

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	68	271
Amortização/Resgate de cotas de fundos imobiliários	(20)	(233)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(48)	30
Saldo final	-	68

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios.

8. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das cotas, o Fundo paga a Administradora uma taxa de administração total ("Taxa de Administração") de 0,10% com o mínimo de R\$ 6.

Pela gestão, o Fundo paga ao Gestor uma taxa de gestão total mensal de 1,35%, sobre o patrimônio líquido.

As taxas são calculadas mensalmente por período vencido, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º(quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pelos serviços de custódia do Fundo, é devido ao custodiante uma taxa máxima de custódia, equivalente a 0,05% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecido a despesa com taxa de administração no montante de R\$ 590 (R\$ 588 em 2025). Ademais, em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o montante de R\$ 50 (R\$ 47 em 2025) à título de provisão de despesas com taxa de administração.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo à Gestora uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente para a gestora.

A taxa de performance do Fundo será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$v_a = \sum_N^m \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção = IPCA + Yield IMA-B 5.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do Fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas *pro rata temporis* no período de apuração.

As datas de apuração da taxa de performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não foi reconhecido a despesa com taxa de performance (R\$ 11 em 2025).

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2026	2025
Lucro líquido do exercício	5.209	4.157
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(222)	584
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	48	(30)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	(237)	105
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	-	1.324
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(14)	201
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	4.784	6.341
Rendimentos retidos no exercício	165	(1.488)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	165	(1.488)
Rendimentos apropriados	4.949	4.853
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.949	4.853
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	103,45%	76,53%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	165	(1.488)

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

10.1. Cotas integralizadas

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas da Classe Única ("Primeira Emissão"), nos termos do Suplemento da primeira emissão, anexo ao regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 3.949.999,00 cotas a R\$ 10,01 cada, totalizando R\$ 39.546 (em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 3.949.999,00 cotas a R\$ 9,95 cada, totalizando R\$ 39.286).

**Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os cotistas subscreveram 1.909.999 cotas, ao valor unitário de R\$ 10,00, perfazendo o montante total de R\$ 19.099.990,00, na 1ª emissão de cotas, realizada em junho de 2022.

10.2. Emissões

A primeira emissão de cotas do Fundo foi de, no máximo, até 10.000.000 (dez milhões) de cotas, sem prejuízo de eventual emissão de lote adicional de cotas, com valor inicial, na data da primeira integralização, de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 100.000, e, no mínimo, de 500.000 (quinhentas mil) cotas, equivalente a R\$ 5.000, nos termos descritos no Adendo I do regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, poderá, considerando a recomendação da Gestora, deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000, sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; e (c) prevejam direito de preferência aos Cotistas nos termos descritos no regulamento. O valor do Capital Autorizado será atualizado anualmente, a partir da data da 1ª integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve integralização de cotas.

10.3. Amortização de cotas

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela administradora, às expensas da Classe Única, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

10.4. Resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

10.5. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Embora o Fundo tenha apurado resultado no período, não foi constituída reserva de contingência, pois, em 30 de junho de 2026 e 2025, não havia contingências ou despesas extraordinárias relacionadas aos CRIs que justificassem sua constituição. A necessidade de formação da reserva é avaliada periodicamente pela Administradora, em conjunto com o Gestor, conforme as disposições do Regulamento.

10.6. Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.7. Negociação das cotas

As cotas encontram-se registradas para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código NCRI11.

2026		2025	
Data	Cotação	Data	Cotação
31/07/2025	8,31	31/07/2024	8,80
30/08/2025	8,31	30/08/2024	8,89
30/09/2025	9,06	30/09/2024	9,60
31/10/2025	8,46	31/10/2024	8,59
29/11/2025	8,46	29/11/2024	8,40
30/12/2025	9,20	30/12/2024	8,60
31/01/2026	8,87	31/01/2025	7,90
28/02/2026	8,60	28/02/2025	8,08
31/03/2026	8,87	31/03/2025	8,29
30/04/2026	8,68	30/04/2025	8,51
30/05/2026	8,72	30/05/2025	8,69
30/06/2026	9,06	30/06/2025	8,76

11. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2026, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 13,26% (10,40% em 2025).

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 são os seguintes:

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(590)	(1,50%)	(588)	(1,50%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(134)	(0,34%)	(82)	(0,21%)
Despesas de auditoria e custódia	(15)	(0,04%)	(31)	(0,08%)
Taxa de performance	-	(0,00%)	(11)	(0,03%)
Reversão de Despesas de IR sobre cotas de FII	14	0,04%	(12)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,02%)	(9)	(0,02%)
Outras despesas operacionais	(30)	(0,08%)	(4)	(0,01%)
	(764)	(1,94%)	(737)	(1,88%)

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 39.344 (R\$ 39.321 em 2025).

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei nº 11.033/04, conforme atualizados pela Lei nº 14.754/23.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

**Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo encontra-se enquadrado no regime tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, nos termos da legislação vigente.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

A gestão do Fundo é feita pela Navi Real Estate Selection – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com as normas da CVM, a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas

Despesas administrativas

Conforme CPC 05 (R1) - Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme segue:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	7	6
Taxa de gestão	Navi Real Estate Selection	Gestora	43	41
Total			50	47

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	77	84
Taxa de gestão	Navi Real Estate Selection	Gestora	513	504
Taxa de performance	Navi Real Estate Selection	Gestora	-	11
Total			590	599

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 - Mensuração do Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas de fundos de renda fixa e os certificados de recebíveis imobiliários são classificados no Nível 2 da hierarquia de valor justo, pois não possuem preços cotados em mercado ativo para ativos idênticos.

O valor justo das cotas de fundos de renda fixa é apurado com base no valor da cota divulgado pelo respectivo administrador, calculado a partir dos ativos que compõem a carteira do fundo investido. Para os CRIs, o valor justo é determinado conforme o Manual de Marcação a Mercado da Administradora, utilizando informações observáveis de mercado, incluindo curvas de juros, índices de atualização, taxas de desconto e spreads compatíveis com as características e o risco de crédito de cada operação.

A classificação no Nível 2 decorre da utilização predominante de dados observáveis de mercado na mensuração, ainda que não exista cotação direta em mercado ativo para esses ativos.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026 e 2025:

Em 30 de junho de 2026

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.498	-	6.498
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	33.093	-	33.093
Total do ativo	-	39.591	-	39.591

Em 30 de junho de 2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.147	-	6.147
Cotas de fundo de investimento imobiliário	68	-	-	68
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	33.150	-	33.150
Total do ativo	68	39.297	-	39.365

19. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 40.041.603/0001-56)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 8 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

20. Alterações estatutárias

Em 21 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

Em 16 de setembro de 2026, o Fundo teve sua denominação alterada de “Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” para “Vinci Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”.

Na mesma data, houve alteração da denominação da Gestora para “Vinci Real Estate Selection – Gestora de Recursos Ltda.”

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável