

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 42.432.327/0001-82)
(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 RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

(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 Residencial 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 Residencial 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 Residencial 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 a seguir, 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.

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\$ 31.689 mil, representando 69,13% 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 como um 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 CRIs, 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.

Propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2026, o Fundo possui imóveis classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 15.151 mil, representando 33,06% de seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas revisadas pela Administração, as quais estão sujeitas a flutuações de mercado, podendo levar seus valores de realizações serem diferente daqueles registrados contabilmente. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido do Fundo, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, consideramos que este como um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; 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 as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a existência, titularidade e valor justo do investimento, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em notas explicativas, 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 24 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.

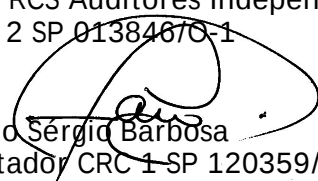
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa

Contador CRC 1-SP 120359/O-8

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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		5.472	11,94%	4.415	9,77%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		-	-	989	2,19%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6	31.689	69,13%	32.346	71,58%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	7	-	-	264	0,58%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	8.1	112	0,24%	112	0,25%
Dividendos a receber		-	-	9	0,02%
Outros créditos	8.2	786	1,71%	139	0,31%
		38.059	83,02%	38.274	84,70%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	9	15.151	33,06%	15.151	33,53%
Ajuste de avaliação ao valor justo	9	5.438	11,86%	4.355	9,64%
		20.589	44,92%	19.506	43,17%
Total do ativo		58.648	127,94%	57.780	127,87%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	461	1,01%	443	0,98%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	53	0,12%
Taxa de administração e gestão	12 e 20	57	0,12%	54	0,12%
Auditoria e custódia		17	0,04%	17	0,04%
		535	1,17%	567	1,26%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	10	12.337	26,91%	12.089	26,75%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	10	(62)	(0,14%)	(65)	(0,14%)
		12.275	26,77%	12.024	26,61%
Total do passivo		12.810	27,94%	12.591	27,87%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		47.446	103,51%	47.446	104,99%
Gastos com colocação de cotas		(1.901)	(4,15%)	(1.901)	(4,21%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(22.697)	(49,52%)	(17.808)	(39,41%)
Lucros acumulados		22.990	50,16%	17.452	38,63%
Total do patrimônio líquido		45.838	100,00%	45.189	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		58.648	127,94%	57.780	127,87%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado

Exercício findo 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
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	11	1.186	1.183
		1.186	1.183
Propriedades para investimento	9		
Lucro na venda de imóveis		-	310
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		1.083	(314)
		1.083	(4)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações	10	(3)	(3)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	10	(1.262)	(1.334)
		(1.265)	(1.337)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.004	(158)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	4.866	5.205
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	-	(357)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	220	(819)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	90	257
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	(273)	(140)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	7	53	4
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	56
Ajuste a valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	(1)
		4.956	4.205
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.960	4.047
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	513	366
Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa	5	(112)	(81)
		401	285
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	16	(19)	(15)
Despesas de auditoria e custódia	16	(139)	(6)
Taxa de administração e gestão	12, 16 e 20	(686)	(683)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(13)	(13)
Outras receitas operacionais	16	34	65
		(823)	(652)
Lucro líquido do exercício		5.538	3.680
Quantidade de cotas em circulação		4.612.227	4.612.227
Lucro por cota - R\$		1,20	0,80
Valor patrimonial da cota - R\$		9,94	9,80

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 42.432.327/0001-82)
Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo 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		47.446	(1.901)	(12.800)	13.772	46.517
Resultado do exercício		-	-	-	3.680	3.680
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(5.008)	-	(5.008)
Saldos em 30 de junho de 2025	14	47.446	(1.901)	(17.808)	17.452	45.189
Resultado do exercício		-	-	-	5.538	5.538
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(4.889)	-	(4.889)
Saldos em 30 de junho de 2026	14	47.446	(1.901)	(22.697)	22.990	45.838

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 42.432.327/0001-82)
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
Exercício findo 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			
Recebimento de receitas de aluguéis	8	1.186	1.184
Rendimentos em renda fixa	5	513	366
Pagamento de despesas de consultoria	16	(19)	(15)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	16	(139)	(28)
Pagamento de despesas legais		(18)	(23)
Pagamento de despesas Anbima		(3)	(3)
Pagamento de taxa B3		(7)	(7)
Pagamento de taxa de administração e gestão	16	(683)	(685)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	16	(13)	(13)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(112)	(81)
Pagamentos de outras despesas operacionais	16	(6)	(136)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		699	559
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	(5.064)
Resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	5.120
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(3.299)	(24.530)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	347	10.648
Recebimento de amortizações e juros de certificados de recebíveis imobiliários	6	8.695	16.775
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs		-	641
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	90	257
Recebimento referente a venda de imóveis		-	2.046
Recebimento/(pagamento) de depósito em garantia		410	(790)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos		6.243	5.103
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	10	(1.014)	(810)
Rendimentos pagos	13	(4.871)	(4.980)
Caixa líquido proveniente das/(consumido pelas) atividades de financiamentos		(5.885)	(5.790)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.057	(128)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5	4.415	4.543
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5	5.472	4.415
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.057	(128)
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	13	5.538	3.680
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6	(5.086)	(4.029)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)		183	(117)
Resultado com letras de créditos imobiliários (LCI)		-	(55)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	13	(1.083)	314
Lucro na venda de imóveis		-	(310)
Resultado com outras rendas operacionais		(69)	(102)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		3	3
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	10	1.262	1.334
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		-	(130)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(49)	(29)
Caixa líquido das atividades operacionais		699	559

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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 Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de indeterminado, constituído em 11 de junho 2021, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 13 de agosto de 2021, sendo regido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175/22 e pela Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

O Fundo possui uma Classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175/22.

O Fundo foi constituído como condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimento definida em regulamento, por meio de investimentos em ativos imobiliários e ativos financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do fundo, pela lei e disposições da CVM.

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 Ventures – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Gestora") e a administração do compete à Apex Group Distribuidora de 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. O administrador 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).

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código APTO11, sendo sua cotação mensal demonstrada a seguir:

Mês	30/06/2026	30/06/2025
Julho	R\$ 8,39	R\$ 9,50
Agosto	R\$ 8,48	R\$ 9,59
Setembro	R\$ 8,48	R\$ 9,59
Outubro	R\$ 8,42	R\$ 9,12
Novembro	R\$ 8,44	R\$ 9,01
Dezembro	R\$ 8,47	R\$ 8,80
Janeiro	R\$ 8,62	R\$ 8,64
Fevereiro	R\$ 8,51	R\$ 8,59
Março	R\$ 8,37	R\$ 8,51
Abril	R\$ 8,60	R\$ 8,56
Maio	R\$ 8,29	R\$ 8,56
Junho	R\$ 8,10	R\$ 8,42

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração 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 175/2022.

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

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 administração do Fundo em 25 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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. 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.

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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

- 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 que não sejam mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente de sua forma e vencimento

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.

Tendo a Administradora classificado os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) para 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 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.

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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários 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 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 5.

3.5 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.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- 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.

3.6 Apuração de resultado

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

3.7 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.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são mensuradas a valor justo, sendo registradas inicialmente ao custo de aquisição e, subsequentemente, ajustadas diariamente com base no valor das cotas divulgado pelos administradores dos respectivos fundos investidos. A Administração entende que tais valores representam a melhor estimativa do valor justo desses ativos na data-base das demonstrações financeiras

3.8 Obrigação por securitização de recebíveis

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido, e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica “obrigações por securitizações de recebíveis” e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica “despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos”, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

3.9 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”.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 9.
- iii) Provisões para perdas esperadas de crédito: as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso.

3.10 Lucro por cota

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

3.11 Partes relacionadas

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

3.12 Eventos subsequentes

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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos relativos ao Fundo e aos ativos

4.1.1. Risco de mercado

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (COVID-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS e a síndrome respiratória aguda grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo e de seus rendimentos.

4.1.3. Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.4. Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos imobiliários, ativos financeiros e outros ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos imobiliários, ativos financeiros e outros ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o 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. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas.

4.1.5. Risco de liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

4.1.6. Risco de liquidação antecipada do Fundo e da possibilidade da entrega de ativos do Fundo aos cotistas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os cotistas poderão receber ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das cotas. Na hipótese de o administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

4.1.7. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, contribuição social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas.

4.1.8. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos cotistas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

4.1.9. Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% 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, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos no regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em ativos financeiros e outros ativos sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

4.1.10. Risco regulatório

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, 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.

4.1.11. Risco de governança

Determinadas matérias previstas no regulamento que são objeto de assembleia geral de cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no regulamento somente serão deliberadas quando aprovadas pelos quóruns previstos no regulamento. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituição do administrador.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

Ainda, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o administrador e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

4.1.12. Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador e pelo gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

O gestor e o administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do gestor e do administrador.

Adicionalmente, a capacidade do gestor e do administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do gestor e do administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo gestor e pelo administrador.

4.1.13. Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.14. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser parte em diversas ações judiciais, nas esferas cível, tributária, trabalhista e/ou procedimentos administrativos ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis em tais processos judiciais ou procedimentos administrativos ou arbitrais, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com eventuais perdas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de cotas pelos cotistas, que poderão ser chamados a arcar com eventuais perdas. Ainda, pode ocorrer de os cotistas que não subscreverem e integralizarem novas cotas nessas situações terem sua participação diluída no Fundo.

4.1.15. Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas direta ou indiretamente aos ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

4.1.16. Risco atrelado ao escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes no regulamento. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos no regulamento. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no estudo de viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos cotistas.

4.1.17. Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a lei das sociedades por ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.18. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no regulamento e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador e coordenador líder 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 e variação cambial.

4.1.19. Risco decorrente de alterações do regulamento

O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

4.1.20. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

4.1.21. Risco da marcação a mercado

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor no mercado secundário.

4.1.22. Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.23. Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

4.1.24. Risco relativo à não substituição do administrador ou do gestor

Durante a vigência do Fundo, o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

4.1.25. Risco de substituição do gestor

A substituição do gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Uma substituição do gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo. Assim, a eventual substituição do gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

4.1.26. Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.27. Risco de discricionariedade do gestor e do administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao gestor e ao administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do gestor e do administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus cotistas.

4.1.28. Risco do estudo de viabilidade

As estimativas do estudo de viabilidade foram elaboradas pelo gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no estudo de viabilidade derivam da opinião do gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O estudo de viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o estudo de viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do estudo de viabilidade serão alcançadas. A rentabilidade alvo prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.29. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão pelo gestor para outros fundos de investimento

O gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo ou que sejam devedores ou contrapartes dos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

4.1.30. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do regulamento e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

4.1.31. Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

4.1.32. Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% das cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.33. Risco relativa a novas emissões de cotas

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

4.1.34. Risco de restrição na negociação

Alguns dos ativos que compõem ou que irão compor a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

4.1.35. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos imobiliários e ativos financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários e ativos financeiros. A ausência de ativos imobiliários e ativos financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

4.1.36. Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao capital autorizado do Fundo, conforme previsto no regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os cotistas para que em assembleia geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

4.1.37. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas novas cotas consiste em uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos, configurando, portanto, um investimento de risco.

No presente caso, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos ativos em que o Fundo venha a investir, do aumento do valor patrimonial das cotas advinda da valorização dos ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das novas cotas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

Ainda, a variação no preço dos ativos, bem como eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos ativos financeiros ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

4.1.38. Propriedade das cotas e não dos ativos

A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.1.39. Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico que o seu. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pelos prestadores de serviço ao Fundo.

Não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. O regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na Resolução CVM nº 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos na Resolução CVM nº 175; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na Resolução CVM nº 175/22.

4.1.40. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do coordenador líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.41. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite do patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

4.1.42. Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

4.1.43. Riscos variados associados aos ativos

Os ativos do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.44. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros

Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas da CVM conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

4.1.45. Risco do investimento nos ativos financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15,0%, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

4.1.46. Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá ativos imobiliários e ativos financeiros com retorno atrelado à exploração de imóveis e, ainda, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

4.1.47. Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB nº 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.1.48. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá, nos termos do regulamento, investir seu patrimônio em CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

4.1.49. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

4.1.50. Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

4.1.51. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, nos casos previstos no regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

4.1.52. Riscos relativos aos ativos imobiliários

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se onerados no momento de sua aquisição pelo Fundo. Além disso, após a aquisição e enquanto os imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem executados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada um dos ativos imobiliários investidos, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário, tendo em vista serem comumente apontados no regulamento.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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 atrelados aos FII investidos

Pode não ser possível para o administrador e/ou gestor identificar falhas na administração ou na gestão de FII eventualmente investidos pelo Fundo, hipóteses em que o administrador e/ou gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

(i) Risco sistêmico e do setor imobiliário

Preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelos FII investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FII investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

(ii) Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII investidos. O gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

(iii) Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio dos FII investidos

A análise do potencial econômico da região dos ativos indiretamente investidos pelo Fundo deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FII investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FII investidos poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

4.3. Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas:

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.3.1. Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos imóveis alvo ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os imóveis alvo se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis alvo e (iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros.

4.3.2. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3.3. Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

4.3.4. Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos imóveis alvo integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos imóveis alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.3.5. Risco de desvalorização dos imóveis alvo

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis alvo objeto de investimentos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis alvo investidos pelo Fundo.

4.3.6. Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

4.3.7. Riscos ambientais

Os imóveis alvo e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas polícia civil, polícia federal e exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis alvo e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

4.3.8. Risco relacionado à aquisição de imóveis alvo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

4.3.9. Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

Os imóveis alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.3.10. Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

4.3.11. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os fundos de investimento imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, e consequentemente a rentabilidade do Fundo.

4.3.12. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

4.3.13. Risco do não pagamento da rentabilidade garantida

Não há garantia de que o Fundo, no âmbito da exploração dos ativos imobiliários, conseguirá estabelecer condições que assegurem o pagamento da rentabilidade garantida ao cotistas, e mesmo nas situações em que o Fundo consiga assegurar certa rentabilidade garantida, tal rentabilidade garantida será apenas por certo tempo, conforme prazo e demais condições a serem informadas oportunamente pelo Fundo. Além disso, nos casos em que houver rentabilidade garantida, os cotistas estarão expostos ao risco de crédito do garantidor da rentabilidade garantida, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações assumidas com o Fundo, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos cotistas. Assim, na hipótese de o garantidor não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos cotistas.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.3.14. Não existência 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 do administrador, do gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo administrador para o Fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

4.3.15. Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

4.4. Riscos relativos à oferta

4.4.1. Riscos da não colocação do montante inicial da oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das novas cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante inicial da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo investidor variar em decorrência da distribuição parcial das novas cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de novas cotas distribuídas será inferior ao montante inicial da oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

4.4.2. Risco da não colocação do montante mínimo da oferta

Caso não seja atingido o montante mínimo da oferta, a oferta será cancelada. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das novas cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos cotistas, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 dias úteis contados da comunicação do cancelamento da oferta.

4.4.3. Indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário até o encerramento da oferta

Conforme previsto no item “negociação e custódia das cotas na B3”, do regulamento, os recibos das novas cotas subscritas ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário até o encerramento da oferta. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos recibos das novas cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

4.4.4. Participação das pessoas vinculadas na oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de novas cotas objeto da oferta (sem considerar as cotas do lote adicional), não será permitida a colocação de novas cotas a pessoas vinculadas, e as ordens de investimento e pedidos de reserva firmados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado.

A participação de pessoas vinculadas na oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de novas cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas novas cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderiam optar por manter suas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O administrador, o gestor e o coordenador líder não têm como garantir que o investimento nas novas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

4.4.5. Risco de não materialização das perspectivas contidas no regulamento

O regulamento contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do regulamento. O Fundo não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, do gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no regulamento e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas. Eventual descumprimento por quaisquer dos participantes especiais de obrigações relacionadas à oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das novas cotas, com o consequente cancelamento de todos pedidos de reserva feitos perante tais participantes especiais.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos participantes especiais, de quaisquer das obrigações previstas no contrato de distribuição, no termo de adesão ao contrato de distribuição, na carta convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à oferta, tal participante especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das novas cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) participante(s) especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os pedidos de reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de 5 dias úteis contados do descredenciamento.

4.4.6. Risco de falha de liquidação pelos investidores

Caso na data de liquidação os investidores não integralizem as novas cotas conforme sua respectiva ordem de investimento ou pedido de reserva, o montante mínimo da oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da oferta. Nesta hipótese, os investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da oferta.

4.5. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

5. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2026

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>
Conta corrente – Apex Group DTVM S.A.		-	0,00%
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo (a)	Apex Group	5.472	11,94%
Total		5.472	11,94%

30 de junho de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>
Conta corrente - Apex Group DTVM S.A.		-	0,00%
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo (a)	Apex Group	4.415	9,77%
Total		4.415	9,77%

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

- (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. O pagamento do resgate de cotas do fundo é efetivado na data de solicitação do resgate de cotas, desde que realizadas até às 14 horas de cada dia útil.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2026 foram auditadas por outros auditores independentes, com emissão do relatório do auditor independente em 3 de julho de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 513 (R\$ 366 em 2025), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundos renda fixa”. Atrelada à esta operação em 30 de junho de 2026, houve despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa no montante de R\$ 112 (R\$ 81 em 2025) registrados na rubrica de “Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa”.

6. Certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”)

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 31.689 (R\$ 32.346 em 2025). Por esses ativos, o Fundo recebe pagamentos de juros, amortizações e atualização monetária, conforme as condições contratuais de cada título.

Os certificados de recebíveis imobiliários 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 RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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 certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

30/06/2026

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor atual
Riza Sec	19I0739560	(2)	Sem rating	(e), (j), (i), (a), (f), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI + 2,00%	6.713	1.596
Riza Sec	21C0777936	(3)	Sem rating	(c)	4º / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,50%	2.500	299
Riza Sec	21H0926710	(3)	Sem rating	(a), (c), (e), (f)	4º / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	4.875	3.183
Canal Cia Sec.	22E1273339	(1)	Sem rating	(c), (h), (b), (f), (e), (g)	2º / 1	31/05/2022	18/05/2027	IPCA + 9,50%	3.309	3.917
True Securit	22E1314836	(1)	AA - br (sf)	(i)	50º / 1	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	3.868	4.359
Opea Sec	22L1125928	(2)	Sem rating	(c), (k), (f)	84º / 2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,35%	3.600	3.088
Canal Cia Sec.	23E0884935	(3)	Sem rating	(b), (c), (e), (f), (g), (h)	2º / 2	02/05/2023	18/05/2027	IPCA + 10,50%	985	1.127
True Securit	24E2538087	(3)	Sem rating	(c), (d), (e), (l), (m)	328º / única	28/06/2024	15/03/2033	IPCA + 7,87%	3.819.158	2.123
True Securit	24I1419236	(3)	Sem rating	(c)	346º / única	27/09/2024	15/03/2033	IPCA + 8,25%	4.583.596	2.570
Opea Sec	25D3961091	(3)	Sem rating	(c), (d), (e), (g)	345º / 1	25/04/2025	25/04/2030	100,00% DI + 4,00%	1.677	1.610
Bari Sec	25F1530516	(4)	Sem rating	(a), (c), (g), (h), (o)	50º / única	25/06/2025	27/06/2035	100,00% DI + 2,40%	3.373	3.375
Opea Sec	26F3165686	(3)	Sem rating	(h)	87º / única	11/06/2026	18/11/2030	IPCA + 8,25%	4.635	4.442
Total									8.438.289	31.689

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor atual
Riza Sec	19I0739560	(2)	Sem rating	(e), (j), (i), (a), (f), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI + 2,00%	6.713	2.149
Riza Sec	21C0777936	(3)	Sem rating	(c)	4º / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,50%	2.500	478
Riza Sec	21H0926710	(3)	Sem rating	(a), (c), (e), (f)	4º / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	4.875	3.729
Canal Cia Sec.	22E1273339	(1)	Sem rating	(c), (h), (b), (f), (e), (g)	2º / 1	31/05/2022	18/05/2027	IPCA + 9,50%	3.309	3.662
True Securit	22E1314836	(1)	AA - br (sf)	(i)	50º / 1	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	3.868	4.108
True Securit	22K0853205	(3)	Sem rating	(h)	87º / 1	08/11/2022	16/11/2027	IPCA + 8,25%	4.140	4.378
Opea Sec	22L1125928	(2)	Sem rating	(c), (k)	84º / 2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,35%	3.600	3.432
Canal Cia Sec.	23E0884935	(3)	Sem rating	(b), (c), (e), (f), (g), (h)	2º / 2	02/05/2023	18/05/2027	IPCA + 10,50%	985	1.062
Opea Sec	23L1606321	(4)	Sem rating	(b), (c), (e), (g)	1º / 239	08/12/2023	27/11/2028	100,00% DI + 2,00%	2.250	554
Opea Sec	23L1606337	(4)	Sem rating	(b), (c), (e), (g)	2º / única	08/12/2023	27/11/2028	100,00% DI + 4,00%	2.250	555
True Securit	24E2538087	(3)	Sem rating	(c), (d), (e), (l), (m)	328º / única	28/06/2024	15/03/2033	IPCA + 7,87%	3.819.158	2.880
True Securit	24I1419236	(3)	Sem rating	(c)	346º / única	27/09/2024	15/03/2033	IPCA + 8,25%	4.583.596	3.679
Opea Sec	25D3961091	(3)	Sem rating	(c), (d), (e), (g)	345º / 1	25/04/2025	25/04/2030	100,00% DI + 4,00%	1.677	1.680
Total									8.438.921	32.346

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - Debêntures
- (3) - Créditos imobiliários
- (4) - Notas comerciais

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de ações
- (b) - Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (c) - Alienação fiduciária de imóvel
- (d) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Fiança bancária
- (g) - Aval
- (h) - Alienação fiduciária de cotas
- (i) - Fundo de despesas
- (j) - Fundo de obras
- (k) - Cessão fiduciária de aluguéis
- (l) - Coobrigação
- (m) - Subordinação
- (o) - Fundo outros

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

As movimentações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	31.210
Aquisições/(resgates) de certificados de recebíveis imobiliários	13.882
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(16.775)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários	5.205
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários	(357)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(819)
Saldo em 30 de junho de 2025	32.346
Aquisições/(resgates) de certificados de recebíveis imobiliários	2.952
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(8.695)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários	4.866
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	220
Saldo em 30 de junho de 2026	31.689

É acompanhado de forma contínua o desempenho e a qualidade de crédito dos ativos integrantes da carteira, incluindo os CRIs da 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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

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.

Dessa forma, foi concluído que, na presente data, não há indicativos que justifiquem ajuste relevante na mensuração dos ativos ou constituição de provisão adicional relacionada especificamente a esse investimento. A evolução da situação financeira da devedora e dos demais aspectos relacionados à operação continuarão sendo monitorados periodicamente.

7. Cotas fundos de investimento imobiliário (“FII”)

As Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são classificados em ativos financeiros para negociação e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

Ativo	Nome do Fundo	2025		Valor de mercado das cotas	% PL
		Quantidade de cotas	% das cotas detidas		
LFTT11	FII Loft II	46.031	1,41%	264	0,58%
Total		46.031		264	0,58%

Observação: Os empreendimentos imobiliários dos FIIs são caracterizados substancialmente por: imóveis comerciais ou residenciais com propósito de renda ou venda.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	1.045
Aquisição/venda de cotas de fundos imobiliários	(641)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(140)
Saldo em 30 de junho de 2025	264
Aquisição/venda de cotas de fundos imobiliários	9
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(273)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

Em 30 de junho de 2026, o Fundo registrou a título de dividendos de cotas de fundos imobiliários o montante de R\$ 90 (R\$ 9 que se encontra a receber no ativo a receber e 257 em receitas em 2025).

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

8. Contas a receber

8.1. Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2026, os valores que compõem o saldo de aluguéis a receber no montante de R\$ 112 (R\$ 112 em 2025), compreendem aluguéis e estacionamento, vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o saldo de contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2026	2025
A vencer	112	112
	112	112

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve registro de provisões para perdas esperadas de crédito levando em consideração a política adotada pelo Fundo descrito na nota explicativa nº 3.8.iii.

8.2. Outros créditos

Em 30 de junho de 2026, os valores que compõem o saldo de outros créditos no montante de R\$ 786 (R\$ 139 em 2025), estão descritos abaixo:

Outros créditos	2026	2025
Débito conta Opea	127	127
Resgate a converter Opea	648	0
Taxas diferidas	11	12
	786	139

9. Propriedades para investimento

As movimentações ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 na conta de propriedades para investimentos estão descritas a seguir:

Discriminação dos imóveis	Valor justo em 30/06/2025	Aquisições	Vendas	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor justo em 30/06/2026
Clarion (a)	1.054	-	-	-	48	1.102
Diálogo (b)	15.066	-	-	-	852	15.918
Edição Jardins (d)	3.386	-	-	-	183	3.569
Total	19.506	-	-	-	1.083	20.589

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 42.432.327/0001-82)**

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)

Discriminação dos imóveis	Valor justo em 30/06/2024	Aquisições	Vendas	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor justo em 30/06/2025
Clarion (a)	1.576	-	(398)	-	(124)	1.054
Diálogo (b)	14.933	-	-	-	133	15.066
It Home (c)	1.711	-	(1.338)	-	(373)	-
Edição Jardins (d)	3.336	-	-	-	50	3.386
Total	21.556		(1.736)		(314)	19.506

(a) Clarion

O Fundo é proprietário do imóvel não residencial denominado “Empreendimento Clarion Faria lima”, localizado na rua Jerônimo da Veiga, nº 248, 11º e 15º andares, Apartamentos 1.103 e 1.503, Jardim Europa, Cidade e Estado de São Paulo.

Os apartamentos possuem como áreas úteis 57,15 m² e 28,03 m², respectivamente. São flats residenciais e não residenciais compostos por sala, cozinha, quarto e banheiro.

(b) Diálogo

O Fundo é proprietário do imóvel denominado “Diálogo”, trata-se de um conjunto de imóveis residenciais, localizados na edição Jardins, Alameda Fernão Cardim, números 70 e 72, sendo 4 unidades referentes ao 2º pavimento, 8 unidades referentes ao 3º ao 13º pavimentos e 4 unidades referentes ao 14º e 15º pavimentos, totalizando 16 unidades que juntas possuem a área de 733,21 m².

(c) IT Home

O Fundo era proprietário do imóvel residencial denominado “IT Home”, localizado na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, nº 1.098, 7º andar, Apartamento 503, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo. O imóvel possui a área de 60,28 m². Trata-se de flat residencial composto por sala, cozinha, quarto e banheiro.

(d) Edição Jardins

O Fundo é proprietário do imóvel residencial denominado “Edição Jardins”, localizado na rua Alameda Fernão Cardim, nº 84, Jardim Paulista, São Paulo. O imóvel possui a área de 880 m².

Avaliação ao valor justo

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa UHY Bendoraytes & Cia, datado em 30 de junho de 2026 e 31 de julho de 2025, respectivamente.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

A UHY Bendoraytes é membro da Urbach Hacker Young International Limited, uma associação internacional de auditoria e consultoria de firmas independentes, onde o corpo organizador é a Urbach Hacker Young International Limited, uma empresa inglesa. Com mais de 50 anos de mercado, e membro da UHY International, a UHY Bendoraytes tem grande expertise no Mercado de Capitais Brasileiro assim como internacional, estando a própria história da firma, intimamente ligada à origem e evolução da Auditoria e do Mercado de Capitais no Brasil.

O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para definição do valor de mercado para venda dos apartamentos, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência, tais como:

- (i) Situação: onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- (ii) Tempo: situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;
- (iii) Características: onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Para embasar o estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados na avaliação, foram procuradas ofertas de flats para venda para compor o valor de mercado para venda da unidade em estudo.

Para cada um dos imóveis em oferta utilizados como comparáveis, foram utilizados fatores de homogeneização para equalizar as diferenças observadas. Todos os elementos comparativos foram coletados em 25 de junho de 2026. O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados, conforme mencionado a seguir:

- **Fator Fonte:** aplica um desconto sobre o preço de oferta para aproximá-lo do valor efetivamente praticado no mercado. Na impossibilidade de determinar o desconto pelo mercado, foi adotado 10%, conforme o subitem 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis IBAPE/SP: 2019.
- **Fator Localização:** ajusta os valores considerando as diferenças de localização entre os imóveis comparáveis e o imóvel avaliando. Foi utilizada uma escala de 0 a 10, em vez dos valores de lançamento tributário, considerados defasados.
- **Fator Área:** considera que o valor unitário tende a diminuir à medida que aumenta a área do imóvel, aplicando-se as fórmulas indicadas conforme a relação entre as áreas.
- **Fator Depreciação:** ajusta o valor em função do estado de conservação, idade aparente, manutenção e desgaste da edificação.
- **Fator Padrão Construtivo:** equaliza diferenças de acabamento e padrão construtivo, com base no estudo do IBAPE/SP e na tabela vinculada ao padrão R8N do SINDUSCON/SP, considerando também benfeitorias e infraestrutura existentes.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

- **Fator andar:** considera a posição vertical do apartamento na torre, partindo do pressuposto de que unidades em andares mais altos apresentam maior valorização.

Para efeito de liquidação forçada, foi considerada a taxa SELIC de 14,25% a.a., equivalente a 1,12% a.m., para um prazo de absorção pelo mercado de 24 meses, tendo fator de liquidação forçada de 77% e deságio de 23%.

10. Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 24 de agosto de 2021, o fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 386 da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização, com vencimento em 22 de agosto de 2046 e cronograma de amortização de principal e juros remuneratórios, com início dos pagamentos 36 meses após a data de constituição. Em garantia das obrigações cedidas, foram constituídas em favor da Cessionária pelo Fundo, a cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes de quaisquer contratos de locação que venham a ser futuramente celebrados entre o Fundo e terceiros locatários dos Imóveis ("Contratos de Locação Fundo"), por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", a ser celebrado, quando oportuno, entre o Fundo e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária Fundo"). O valor da cessão foi de R\$ 8.097.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

Saldo a pagar em 30 de junho de 2024	11.565
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	1.334
Amortização de CCI	(810)
Saldo a pagar em 30 de junho de 2025	12.089
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	1.262
Amortização de CCI	(1.014)
Saldo a pagar em 30 de junho de 2026	12.337

11. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2026 e 2025, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionado na nota explicativa nº 9 no valor de R\$ 1.186 (R\$ 1.183 em 2025). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas e lojas comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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 e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das cotas, o Fundo paga ao administrador e ao escriturador uma taxa de administração total (“taxa de administração”) de 0,10% ao ano a ser incidida sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de cotas.

A taxa de administração referente à remuneração da administradora e do escriturador observará o valor mínimo mensal corresponde ao valor de R\$6, valores estes que serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA.

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

A taxa de administração é provisionada diariamente, em base de 252 dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Pela gestão da carteira do Fundo, o Fundo paga uma taxa de gestão a ser incidida sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados abaixo:

Patrimônio líquido	Taxa de gestão
Até R\$ 500.000	1,35% a.a.
De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	1,20% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.	1,05% a.a.

A taxa de gestão é provisionada diariamente, em base de 252 dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

A taxa de performance será calculada de acordo com o disposto no regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram reconhecidas despesas a título de taxa de administração e gestão o montante de R\$ 686 (R\$ 683 em 2025). Ademais, em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o montante de 57 (R\$ 54 em 2025) à título de provisão de despesas com taxa de administração.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não foi reconhecida despesa a título de taxa de performance.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 42.432.327/0001-82)**

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)

13. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	5.538	3.680
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.083)	314
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(200)	(334)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	273	140
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	(220)	819
Ajuste ao valor justo com letras de crédito imobiliários	-	1
Aluguéis a receber	-	1
Dividendos a receber	9	-
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	483	688
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(216)	(90)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	4.584	5.219
Rendimentos retidos no exercício	305	(211)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	305	(211)
Rendimentos apropriados	4.889	5.008
Rendimentos a distribuir	(461)	(443)
Rendimento pagos referentes a períodos anteriores	443	415
Rendimentos líquido pagos no exercício	4.871	4.980
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	106,65%	95,96%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	305	(211)

Em 30 de junho de 2026, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se os rendimentos pagos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 1,06 (R\$ 1,09 em 2025).

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

14. Patrimônio Líquido

14.1. Cotas

O patrimônio do Fundo é 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.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 4.612.227 cotas a R\$ 9,94 cada, totalizando R\$ 45.838 (4.612.227 cotas a R\$ 9,80 cada totalizando R\$ 45.189 em 2025).

14.2. Emissões e integralizações

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas cotas representativas da primeira emissão do Fundo, nos termos do suplemento da primeira emissão.

A integralização das cotas deverá ser feita à vista ou mediante Chamada de Capital da Administradora, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

O Fundo subscreveu 99.000 cotas no valor unitário de R\$ 100,00, perfazendo um total de total de R\$ 9.900 (Nove milhões e novecentos e mil reais) através da 1ª emissão de cotas, realizada em agosto de 2021.

O Fundo subscreveu 3.022.857 cotas no valor unitário de R\$ 10,43, perfazendo um total de total de R\$ 31.528 (Trinta e um milhões e quinhentos e vinte e oito mil reais) através da 2ª emissão de cotas, realizada em dezembro de 2021.

O Fundo subscreveu 599.370 cotas no valor unitário de R\$ 10,04, perfazendo um total de total de R\$ 6.018 através da 3ª emissão de cotas, realizada em dezembro de 2023.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve novas emissões de cotas no Fundo.

14.3. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

14.4. Reserva de contingência

O Regulamento do Fundo prevê a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência para fazer frente a despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis integrantes da carteira. A constituição da reserva está sujeita à avaliação da Administradora quanto à necessidade de retenção de recursos e à existência de eventos ou riscos que justifiquem sua formação.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, não foi constituída Reserva de Contingência, uma vez que a Administração não identificou, nas respectivas datas-base, despesas extraordinárias previstas, contingências ou outros eventos que demandassem a retenção de recursos para essa finalidade

14.5. Gastos com colocação de cotas

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

14.6. Negociação de cotas

As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA; e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

15. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2026, a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro 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 11,56% (foi positivo em 7,64% em 2025).

16. 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:

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	(19)	(0,04%)	(15)	(0,03%)
Despesas de auditoria e custódia	(139)	(0,31%)	(6)	(0,01%)
Taxa de administração e gestão	(686)	(1,52%)	(683)	(1,49%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03%)	(13)	(0,03%)
Outras receitas operacionais	34	0,08%	65	0,14%
	(823)	(1,82%)	(652)	(1,42%)

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 45.267 (R\$ 45.686 em 2025).

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 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:

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

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.

18. Demandas judiciais

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

19. 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 Ventures - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda.

20. 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 no período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	6	6
Taxa de gestão	Navi Real Estate Ventures	Gestora	51	48
Total			57	54
Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	75	592
Taxa de gestão	Navi Real Estate Ventures	Gestora	611	91
Total			686	683

21. 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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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)

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo 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	-	5.472	-	5.472
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	31.689	-	31.689
Propriedades para investimento	-	-	20.589	20.589
Total do ativo	-	37.161	20.589	57.750

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo 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	-	4.415	-	4.415
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	32.346	-	32.346
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	264	-	-	264
Propriedades para investimento	-	-	19.506	19.506
Total do ativo	264	36.761	19.506	56.531

22. 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;
 - 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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.432.327/0001-82)

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

23. Alterações estatutárias

Em 8 de novembro de 2024 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo acompanhada do Relatório do Auditor Independente referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2025.

24. 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.

25. Outros assuntos

Durante o exercício de 30 de junho de 2026, a Administradora do Fundo, anteriormente denominada BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., teve sua denominação social alterada para Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As alterações referem-se exclusivamente às denominações sociais e não produziram efeitos sobre as atividades, os direitos e as obrigações relacionados à prestação dos respectivos serviços ao Fundo

26. Eventos subsequentes

Em 16 de setembro de 2026, por meio de ato do administrador, foi aprovada a alteração da denominação do Fundo de “Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” para “Vinci Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, bem como a alteração da denominação e dos dados cadastrais da Gestora e do nome de pregão do Fundo para “FII VINCI AP”, com a consequente atualização e consolidação do Regulamento, produzindo efeitos a partir de 17 de setembro de 2026.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável