



Navi Residencial Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.432.327/0001-82

**(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e
período de 13 de agosto de 2021 (data de
início das atividades do Fundo) a 30 de junho
de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.432.327/0001-82

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.432.327/0001-82

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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** em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações financeiras relativas ao período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 30 de setembro de 2022, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, em 30 de junho de 2023 o Fundo possui investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), no montante de R\$ 24.323 mil, correspondente a 57,24% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Obtenção, por amostragem dos ativos, os termos de securitização no site dos agentes emissores, verificação da existência de garantias, taxas acordadas e vencimento dos ativos;
- Recálculo da precificação dos CRIs;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para avaliação dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)--Continuação

Propriedades para investimento

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 9, em 30 de junho de 2023 o Fundo possui investimento em propriedades para investimentos – imóveis acabados, avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 21.800 mil, correspondente a 51,30% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo do investimento com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para avaliação do valor justo do investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração 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 Administração 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades 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 mantivemos 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;
- Obtivemos 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 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;

- 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.

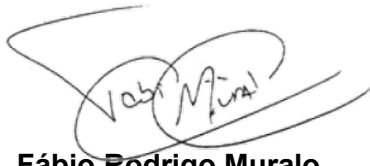
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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.

São Paulo, 25 de setembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:42.432.327/0001-82
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais
Em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Quantidades	30/06/2023	% PL	Quantidades	30/06/2022	% PL
Circulante							
Caixas e equivalentes de caixa							
Disponibilidades	5		2	0,00%		-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.788,18	4.590	10,80%	2.100,27	4.748	11,70%
Aplicações Financeiras							
De natureza imobiliária							
Certificados de recebíveis imobiliários	6	32.366,00	24.323	57,24%	43.319,00	28.156	69,36%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	7	46.031,00	2.666	6,27%	55,00	6	0,01%
Aluguéis a receber	8		115	0,27%		89	0,22%
Outros créditos			6	0,01%		6	0,01%
			31.702	74,60%		33.005	81,30%
Investimento							
Propriedades para Investimento							
Imóveis acabados	9		16.887	39,74%		14.877	36,65%
Ajuste de avaliação ao valor justo	9		4.913	11,56%		2.592	6,39%
			21.800	51,30%		17.469	43,04%
Total do ativo			53.502	125,90%		50.474	124,34%
Passivo							
Circulante	Nota		30/06/2023	% PL		30/06/2022	% PL
Rendimentos a distribuir			458	1,08%		522	1,29%
Impostos e contribuições a recolher			35	0,08%		-	0,00%
Taxa de administração e gestão	13 e 21		50	0,12%		18	0,04%
Auditoria e custódia			16	0,04%		27	0,07%
Provisões e contas a pagar			18	0,04%		-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	11		2	0,00%		-	0,00%
			579	1,36%		567	1,40%
Não Circulante							
Exigível ao longo prazo							
Obrigações por securizações de recebíveis	10		10.499	24,71%		9.386	23,12%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	10		(71)	-0,17%		(74)	-0,18%
			10.428	24,54%		9.312	22,94%
Total do passivo			11.007	25,90%		9.879	24,34%
Patrimônio líquido							
Cotas integralizadas	15.1		41.428	97,49%		41.428	102,05%
Gastos com colocação de cotas	15.4		(1.836)	-4,32%		(1.816)	-4,47%
Distribuição de rendimentos a cotistas			(7.855)	-18,48%		(2.823)	-6,95%
Lucros acumulados			10.758	25,32%		3.806	9,37%
Total do patrimônio líquido			42.495	100,00%		40.595	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido			53.502	125,90%		50.474	124,34%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:42.432.327/0001-82
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

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

	Notas	30/06/2023	13/08/2021 a 30/06/2022
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	12	1.465	601
		1.465	601
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis		180	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	2.281	2.592
		2.461	2.592
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações	10	(3)	(2)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	10	(1.117)	(1.289)
		(1.120)	(1.291)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(7)	(13)
Despesas de condomínio		(23)	(61)
		(30)	(74)
Resultado líquido de propriedades para investimento		2.776	1.828
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	3.921	2.069
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	89	74
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	169	(92)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	1	77
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	7	25	242
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	389	(4)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	7	(40)	(48)
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas		-	(563)
		4.554	1.755
Resultado líquido de atividades imobiliárias		7.330	3.583
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	547	505
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	127
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		-	10
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(22)
Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa		(123)	(107)
		424	513
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	17	(32)	(41)
Despesas de auditoria e custódia	17	(144)	(31)
Despesas de emolumentos e cartórios	17	(13)	(1)
Taxa de administração e gestão	13, 17 e 21	(560)	(151)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(10)	(5)
Outras despesas operacionais	17	(43)	(61)
		(802)	(290)
Lucro líquido do exercício/período		6.952	3.806
Quantidade de cotas em circulação		4.012.857	4.012.857
Lucro por cota - R\$		1,73	0,95
Valor patrimonial da cota - R\$		10,59	10,12

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:42.432.327/0001-82
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 13 de agosto de 2021		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	15.1	41.428	-	-	-	41.428
Resultado do período		-	-	-	3.806	3.806
Gastos com colocação de cotas	15.4	-	(1.816)	-	-	(1.816)
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(2.823)	-	(2.823)
Saldos em 30 de junho de 2022	15	41.428	(1.816)	(2.823)	3.806	40.595
Resultado do exercício		-	-	-	6.952	6.952
Gastos com colocação de cotas	15.4	-	(20)	-	-	(20)
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(5.032)	-	(5.032)
Saldos em 30 de junho de 2023	15	41.428	(1.836)	(7.855)	10.758	42.495

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:42.432.327/0001-82
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

	30/06/2023	13/08/2021 a 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	1.439	513
Rendimentos em renda fixa	547	642
Pagamento de despesas de consultoria	(32)	(41)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(13)	(1)
Pagamento de despesas de condomínio	(23)	(61)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(155)	(4)
Recebimento/(Pagamento) de tributos municipais e federais	45	-
Pagamento de despesas legais	(22)	(40)
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(5)
Pagamento de taxa B3	(13)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(528)	(133)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(10)	(11)
Pagamento de corretagens e emolumentos	(1)	(4)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(123)	(129)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(4)	(13)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.105	700
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.400	(26.105)
Recebimento de amortizações e juros de certificados de recebíveis imobiliários	6.612	-
Aquisição/Venda de cotas de fundos imobiliários - FII	(2.286)	184
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(5.000)
Dissolução de companhias fechadas	-	4.437
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1	77
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(2.307)	(14.877)
Recebimento referente a venda de imóveis	807	-
Pagamento de custos incrementais de imóveis para renda	(368)	-
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	(1.117)	(1.289)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	1.113	9.310
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	3.855	(33.263)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	41.428
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(20)	(1.816)
Rendimentos pagos	(5.096)	(2.301)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	(5.116)	37.311
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(156)	4.748
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4.748	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4.592	4.748
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(156)	4.748

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário – NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 11 de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 13 de agosto de 2021.

O Fundo foi constituído como condomínio 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 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 BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz 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).

O Fundo passou a ter suas cotas negociadas na B3, sob o código APTO11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação realizado em 30 de junho de 2023 com o valor de R\$ 9,97 (nove reais e noventa e sete centavos) (2022 - R\$ 9,96 (nove reais e noventa e seis centavos)).

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo CVM 516/11, instrução CVM 472/08, 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 em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2023.

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

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Em seu reconhecimento inicial 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 incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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 caixas
- 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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.
- Obrigações por securitização de recebíveis: representam recursos obtidos com o objetivo e financiar a aquisição e propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante com a taxa contratada.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, 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 ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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.

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 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.

3.5 Apuração de resultado

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.7 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em 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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 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 7.
- 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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.9 Lucro por cota

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

3.10 Partes relacionadas

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. 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 e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- i) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência nos pagamentos de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. 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.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

5. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2023

	Administradora	Saldo contábil	% sobre o PL
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		2	0,00%
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo	BRL Trust	4.590	10,80%
		4.592	10,80%

30 de junho de 2022

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo	BRL Trust	4.748	11,70%
		4.748	11,70%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo busca acompanhar a 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 547 (período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) foram apropriadas receitas no montante de R\$ 505), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundos renda fixa”

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”)

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, os certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

30/06/2023

Emissor	Ativo	Lastr o	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor atual
Habitasec Sec	19E0281174	(4)	Sem rating	(c), (q), (r), (g)	1º / 147	21/05/2019	28/05/2026	100,00% DI + 3,500000%	6.500	1.897
Virgosec	19I0739560	(3)	Sem rating	(g), (v), (m), (a), (h), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI + 2,000000%	3.853	2.288
Virgosec	19I0739560	(3)	Sem rating	(g), (v), (m), (a), (h), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI + 2,000000%	2.180	1.294
Virgosec	19I0739560	(3)	Sem rating	(g), (v), (m), (a), (h), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI + 2,000000%	680	404
Virgosec	21C0777936	(7)	Sem rating	(c)	238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,500000%	2.500	1.060
Canal Cia Sec.	22E1273339	(1)	Sem rating AA - br	(c), (l), (b), (h), (g), (j)	2º / 1	31/05/2022	18/05/2027	IPCA + 9,500000%	1.919	2.045
True Securit	22E1314836	(1)	(sf)	(m)	50º / 1	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,3826%	3.868	4.143
Virgosec	22F0236430	(3)	Sem rating	(h), (l), (c), (t)	23º / 1	06/06/2022	25/05/2026	100,00% DI + 4,500000%	3.500	3.259
Canal Cia Sec.	22K1321023	(7)	Sem rating	(j), (b), (c), (v)	18º / 1	22/11/2022	20/11/2026	IPCA + 10,250000%	3.000	3.196
Canal Cia Sec. Opea	22K1321023	(7)	rating Sem	(j), (b), (c), (v)	18º / 1	22/11/2022	20/11/2026	IPCA + 10,250000%	766	816
Securitizadora	22L1125928	(3)	rating	(c), (y)	84º / 2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,350000%	3.600	3.921
TOTAL									32.366	24.323

30/06/2022

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor atual
Habitasec Sec	19E0281174	(4)	sem rating	(c), (q), (r), (g)	1º / 147	21/05/2019	30/05/2023	100,00% DI+3,50000%	6.500	2.025
Provincia Sec	19F0022619	(4)	sem rating	(r)	3º / 5	04/06/2019	29/06/2023	100,00% DI+2,80000%	4.308	1.329
Virgorsec	19I0739560	(3)	sem rating	(g), (v), (m), (a), (h), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	3.853	2.424
Virgorsec	19I0739560	(3)	sem rating	(g), (v), (m), (l), (h), (c), (b)	4º / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	2.180	1.372
Virgorsec	20F0849801	(2)	sem rating	(j), (o), (c), (i)	4º / 100	25/06/2020	27/06/2023	100,00% DI+2,50000%	4.517	1.683
RB Capital	20I0668028	(3)	sem rating	(h), (v), (u)	1º / 275	16/09/2020	17/09/2024	100,00% DI+6,00000%	3.981	2.887
True Securit.	21C0574028	(1)	sem rating	(c), (m)	1º / 365	15/03/2021	15/03/2023	100,00% DI+6,50000%	2.328	1.462
Virgorsec	21C0777936	(7)	sem rating	(c)	4º / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA+5,50000%	2.500	1.558
True Securit.	21E0585082	(1)	sem rating	(c), (m)	1º / 391	07/05/2021	10/05/2023	100,00% DI+6,50000%	2.522	2.475
True Securit.	21K0906902	(7)	sem rating	(c), (b), (g)	1º / 473	22/11/2021	22/11/2033	IPCA+7,00000%	3.630	3.880
Canal Cia Sec.	22E1273339	(1)	sem rating	(c), (l), (b), (h), (g), (j)	2º / 1	31/05/2022	18/05/2027	IPCA+9,50000%	3.500	3.552
Virgorsec	22F0236430	(3)	sem rating	(h), (l), (c), (t)	23º / 1	06/06/2022	25/05/2026	100,00% DI+4,50000%	3.500	3.507
TOTAL									43.319	28.156

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - CCB
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados
- (6) - Certificados de recebíveis agropecuários
- (7) - Créditos imobiliários

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
- (b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (f) - Cessão de direito de uso
- (g) - Fundo de Reserva
- (h) - Fiança Bancária
- (i) - Garantia Financeira Adicional
- (j) - Aval
- (l) - Alienação Fiduciária de cotas
- (m) - Fundo de Despesas
- (o) - Alienação fiduciária das cotas SPEs
- (p) - Alienação fiduciária dos Contratos de locação
- (q) - Razão de Garantia
- (r) - Garantia Fidejussória
- (s) - Aval dos sócios
- (t) - Cessão Fiduciária de Ações
- (u) - Hipoteca
- (v) - Fundo de Obras
- (x) - Fundo de Contingências
- (y) Cessão Fiduciária de Aluguéis

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

Aquisições/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	26.105
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.069
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	74
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(92)
Saldo em 30 de junho de 2022	28.156
Aquisições/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	(1.400)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(6.612)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	3.921
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	89
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	169
Saldo em 30 de junho de 2023	24.323

7. Fundos de Investimento Imobiliários ("FII")

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado 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.

2023

Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Saldo contábil das cotas	% PL
LFTT11	FII Loft II	46.031	0,62%	2.666	6,27%
Total		46.031		2.666	6,27%

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2022					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Saldo contábil das cotas	%PL
GCRI13	Galápagos Recebíveis FII	15	0,00%	1	0,00%
RECT13	Rec Renda Imobiliária	3	0,00%	1	0,00%
RZAK13	Riza Akin	10	0,00%	1	0,00%
SNCI13	Suno Recebíveis Imobiliários FI Imobiliário	7	0,00%	1	0,00%
URPR13	Urca Prime Renda	20	0,00%	2	0,01%
Total		55		6	0,01%

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

Movimentação do exercício/período

Aquisição/venda de cotas de fundos imobiliários	(184)
Resultado em transações de cotas de FII	242
Desp. de IR sobre cotas de Fundos de inv.	(48)
Ajuste ao valor justo	(4)
Saldo em 30 de junho de 2022	6
Aquisição/venda de cotas de fundos imobiliários	2.286
Resultado em transações de cotas de FII	25
Desp. de IR sobre cotas de Fundos de inv.	(40)
Ajuste ao valor justo	389
Saldo em 30 de junho de 2023	2.666

Em 30 de junho de 2023, o Fundo registrou uma receita a título de dividendos de cotas de fundos imobiliários no montante de R\$ 1 (período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022 foram registras receitas no montante de R\$ 77).

8. Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2023 os valores que compõem o saldo de contas a receber no montante de R\$ 115 (Em 30 de junho de 2022 o valor era de R\$ 89), 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	2023	2022
A vencer	115	89
	115	89

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não houve registro de provisões para perdas esperadas de crédito levando em consideração a política adotada pelo Fundo descrito na 3.8.iii.

9. Propriedades para investimento

As movimentações ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2023 na conta de propriedades para investimentos estão descritas a seguir:

Discriminação dos imóveis	Saldo contábil em 30/06/2022	Aquisições	Vendas	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Saldo contábil em 30/06/2023
Clarion	1.390	-	-	-	617	2.007
Imóvel Dialago	13.744	-	-	-	1.069	14.813
It Home	1.599	-	-	-	90	1.689
Radisson	362	-	(321)	-	(41)	-
Transamerica	374	-	(306)	-	(68)	-
Edição Jardins	-	2.309	-	368	614	3.291
Total	17.469	2.309	(627)	368	2.281	21.800

As movimentações ocorridas no período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2023 na conta de propriedades para investimentos estão descritas a seguir:

Discriminações dos Imóveis	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Saldo contábil em 30/06/2022
Clarion	1.078	-	312	1.390
Imóvel Dialago	10.600	1.233	1.911	13.744
It Home	1.338	-	261	1.599
Radisson	322	-	40	362
Transamerica	306	-	68	374
Total	13.644	1.233	2.592	17.469

(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.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

(b) Imóvel Dialago

O fundo é proprietário do imóvel denominado “Imóvel Dialago”, 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 é 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) Radisson

O Fundo é proprietário do imóvel não residencial denominado “Empreendimento Radisson” localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 420, 23º Andar, Apartamento 2.313, Vila Olímpia, Cidade e Estado de São Paulo. O imóvel possui a área de 30,04 m². Trata-se de flats compostos por sala, cozinha, quarto e banheiro.

(e) Transamerica

O Fundo é proprietário do imóvel não residencial denominado “Empreendimento Transamerica”, localizado na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.256, 5º andar, Apartamento 508, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo. O imóvel possui a área de 28,90 m². Trata-se de flats compostos por sala, cozinha, quarto e banheiro.

(f) 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:

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa UHY Bendoraytes & Cia, datado em 24 de maio de 2023.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 Saldo contábil 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.

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. Em garantia das obrigações cedidas, serão 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 2023 e de 2022, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

Saldo a pagar em 13 de agosto de 2021	-
Recursos recebidos CCI	8.097
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	1.289
Saldo a pagar em 30 de junho de 2022	9.386
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	1.117
Amortização de CCI	(4)
Saldo a pagar em 30 de junho de 2023	10.499

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

11. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possui um saldo de R\$ 2 (Em 30 de junho de 2022 o saldo era zero), referente a obrigações por aquisições de imóveis, mencionados na Nota 9.

12. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2023 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionado na Nota 9 no valor de R\$ 1.465 (período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022 no valor de R\$ 601). 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.

13. Encargos e taxa de administração

O Fundo terá uma Taxa de Administração nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle, processamento e custódia dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador uma taxa de administração total ("Taxa de Administração") a ser incidida sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo e de acordo com os níveis apresentados abaixo:

Patrimônio Líquido/Saldo contábil(em milhares de reais)	Taxa
Até R\$ 500.000	1,50% a.a.
De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	1,35% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.	1,20% a.a.

A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador, do Custodiante e do Escriturador será aquela indicada no Contrato de Gestão, observado o valor mínimo mensal conforme tabela abaixo, valores estes que serão atualizados anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Valor (em milhares de reais)	Prazo
R\$ 8	Até o 3º mês após o início do Fundo
R\$ 15	do 4º ao 6º mês após o início do Fundo
R\$ 25	A partir do 7º mês após o início do Fundo

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O Gestor fará jus a uma taxa de gestão, estando incluída na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 9 e conforme previsto no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada e paga nos termos Regulamento.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado o disposto no Regulamento.

A Taxa de Performance será calculada de acordo com o disposto no regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foi reconhecido a título de taxa de administração e gestão o montante de R\$ 560 (período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) foi reconhecido R\$ 151). Ademais, em 30 de junho de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 50 (Em 30 de junho de 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 18) à título de provisão de despesas com taxa de administração e gestão.

14. 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:

	2023	2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	6.952	3.804
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2.281)	(2.592)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	11	(156)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(389)	4
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no período	(169)	92
Aluguéis a receber	(26)	(89)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	1.117	1.289
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	21	606
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.236	2.958
Rendimentos retidos no exercício/período	(204)	(135)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(204)	(135)
Rendimentos apropriados	5.032	2.823
Rendimentos a distribuir	(458)	(522)
Rendimento pagos referentes a períodos anteriores	522	-
Rendimentos líquido pagos no exercício/período	5.096	2.301
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	96,10%	95,44%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(204)	(135)

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 30 de junho de 2023, 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\$ 0,13 positivo (Em 30 de junho de 2022 foi de R\$ 0,57 positivo).

15. Patrimônio Líquido

15.1 Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 4.012.587 cotas a R\$ 10,59 cada, totalizando R\$ 42.495 (Em 30 de junho de 2022 era representado por 4.012.587 cotas a R\$ 10,12 cada, totalizando R\$ 40.595).

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.

15.2 Amortização de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período findo em 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas.

15.3 Reserva de contingência

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

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

15.4 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 30 de junho de 2023 no montante de R\$ 20 (período de período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022 no montante de R\$ 1.816), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

16. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2023 (apurado 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 17,13% (Em 30 de junho de 2022 foi positivo em 9,18%).

17. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	7	0,02%	13	0,05%
Despesas de condomínio	23	0,06%	61	0,22%
Despesa de consultoria	32	0,08%	41	0,15%
Despesas de auditoria e custódia	144	0,36%	31	0,11%
Despesas de emolumentos e cartórios	13	0,03%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	560	1,39%	151	0,54%
Taxa de fiscalização da CVM	10	0,02%	5	0,02%
Outras despesas operacionais	43	0,11%	61	0,22%
	832	2,06%	364	1,31%

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 430.360 (período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 no valor de R\$ 27.873).

18. 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, artigo 40 da IN 1.585.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

19. Demandas judiciais

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

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

21. Partes relacionadas**Despesas administrativas**

Foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	560
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	50
Despesas			
	Instituição	Relacionamento	30/06/2022
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	151
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	30/06/2022
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	18

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

22. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.590	-	4.590
Certificado de recebíveis imobiliários -CRIs	-	24.323	-	24.323
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	2.666	-	-	2.666
Propriedades para investimento	-	-	21.800	21.800
Total do ativo	2.666	28.913	21.800	53.379

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.748	-	4.748
Certificado de recebíveis imobiliários -CRIs	-	28.156	-	28.156
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	6	-	-	6
Propriedades para investimento	-	-	17.469	17.469
Total do ativo	6	32.904	17.469	50.379

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

23. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

24. Alterações estatutárias

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 14 de setembro de 2021, foi deliberado e aprovado, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

- (a) Alteração o Regulamento do Fundo, nos seguintes termos: (a) alteração da definição de “Imóveis-Alvo”; (b) alteração da tabela constante do Artigo 8º; (c) inclusão do novo Parágrafo 7º ao Artigo 26; (d) alteração da redação do Parágrafo 6º do Artigo 42; e (e) consolidação da nova versão do Regulamento;
- (b) a aprovação da aquisição, pelo Fundo, da totalidade das quotas que compõem o capital social da NREV DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.533.244/0001-17 (“Sociedade”), tendo em vista que os vendedores de tais quotas são partes relacionadas à NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.980.655/0001-83, gestor do Fundo (“Gestor”), de modo que referida situação configura potencial conflito de interesse, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 6 de outubro de 2021, foi deliberado e aprovado, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

- (a) o desdobramento das Cotas, utilizando por base a posição de fechamento das cotas em 05 de outubro de 2021 (“Data-Base”), na proporção de 1:10, de forma que, após o desdobramento, a cada 1 (uma) cota existente passou a ser representada por 10 (dez) cotas (“Desdobramento”). Assim sendo, até a Data-Base do Desdobramento, o Fundo contava com 99.000 (noventa e nove mil) cotas em circulação, passando então, a partir da abertura do dia 07 de outubro de 2021, a contar com o total de 990.000 (novecentas e noventa mil) cotas.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 7 de outubro de 2021, foi deliberado e aprovado, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

- (a) a alteração do Regulamento do Fundo, nos seguintes termos: (a) alteração da definição de “Dia útil”; (b) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 36; (c) alteração da redação do Artigo 42; (d) alteração da redação dos Parágrafos 2º e 3º do Artigo 42; (e) alteração da redação do Parágrafo 2º do Artigo 43; (f) alteração da redação do Artigo 44; (g) alteração da redação do Artigo 60; (h) alteração da redação do Artigo 62; (i) consolidação da nova versão do Regulamento.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.432.327/0001-82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 4 de janeiro de 2022, foi deliberado e aprovado, sem quaisquer ressalvas ou restrições, pelos Cotistas representando, aproximadamente, 69,7139% das cotas aptas e desimpedidas de votar do Fundo, os seguintes itens:

Aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento imobiliário administrados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), e/ou geridos pela NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA., sociedade limitada, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 8º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.980.655/0001-83 ("Gestor"), inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios definidos; e

(a) Aquisição ou venda de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenham como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios definidos.

Conforme ata de assembleia geral de cotistas realizada em 06 de outubro de 2022, foram deliberadas e aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo e relatório do auditor independente referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2022.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora contratou a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes SS. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

26. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

NAVI RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 42.432.327/0001-82**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 13 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

27. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos relevantes que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável