

Navi Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 237V4-007-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

À Administradora e aos Cotistas do

Navi Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Navi Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2023 e 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Navi Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023 e 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e o período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 contábeis".

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.

Principais assuntos de auditoria

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

Títulos e valores mobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6.a, “Aplicações financeiras de natureza imobiliária– Certificado de recebíveis imobiliários”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que em 30 de junho de 2023, estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 27.534 mil, o equivalente a 67,88% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a realização e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos ativos com base nas premissas como: juros, spread, correção monetária, fluxo de pagamento de juros e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** exame dos termos de securitização devidamente formalizados e constatação de que os certificados de recebíveis imobiliários estão dispensados de oferta pública conforme os termos do artigo 6º da instrução CVM 476/09; **(iv)** conciliação dos preços unitários através dos agentes fiduciários dos ativos com os apresentados na carteira do Fundo; **(v)** exame dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(vi)** exame da liquidação financeira, por meio de amostragem, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício/período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Navi Crédito Imobiliário - FII**CNPJ:40.041.603/0001-56****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanco patrimonial exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		1	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		12.353	30,45%	327	1,69%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.a	27.534	67,88%	19.030	98,37%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.b	697	1,72%	-	0,00%
Outros créditos		7	0,02%	-	0,00%
		40.592	100,07%	19.357	100,06%
Total do ativo		40.592	100,07%	19.357	100,06%
Passivo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7 e 15	16	0,04%	10	0,05%
Auditoria e custódia		14	0,03%	2	0,01%
		30	0,07%	12	0,06%
Total do passivo		30	0,07%	12	0,06%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	9.1	39.500	97,38%	19.100	98,73%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(82)	(0,20%)	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas	8	(4.141)	(10,21%)	-	0,00%
Lucros (prejuízos) acumulados		5.285	13,03%	245	1,27%
Total do patrimônio líquido	9.1	40.562	100,00%	19.345	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		40.592	100,07%	19.357	100,06%

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

Navi Crédito Imobiliário - FII**CNPJ:40.041.603/0001-56****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado do período do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022****(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)**

	Nota	30/06/2023	De 31/05/2022 a 30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	4.193	210
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	24	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	451	4
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.b	11	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.b	162	-
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.b	(2)	-
		4.839	214
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.839	214
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	738	61
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(166)	(14)
		572	47
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	11	(46)	(2)
Taxa de administração e gestão	7, 11 e 15	(154)	(10)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(6)	-
Taxa de performance	11	(147)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(18)	(4)
		(371)	(16)
Lucro líquido do exercício/período		5.040	245
Quantidade de cotas em circulação		3.949.999,33	1.909.999,33
Lucro por cota - R\$		1,28	0,13
Valor patrimonial da cota - R\$		10,27	10,13

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

Navi Crédito Imobiliário - FII
CNPJ:40.041.603/0001-56
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do período do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de maio de 2022 (data de início das atividades)		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	19.100	-	-	-	19.100
Resultado do período		-	-	-	245	245
Saldos em 30 de julho de 2022		19.100	-	-	245	19.345
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	20.400	-	-	-	20.400
Resultado do exercício		-	-	-	5.040	5.040
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(82)	-	-	(82)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(4.141)	-	(4.141)
Saldos em 30 de julho de 2023		39.500	(82)	(4.141)	5.285	40.562

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

Navi Crédito Imobiliário - FII**CNPJ:40.041.603/0001-56****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022****(Em milhares de reais)**

	30/06/2023	De 31/05/2022 a 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	738	61
Pagamento de taxa de performance	(147)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(33)	-
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(4)
Pagamento de taxa B3	(16)	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(148)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(166)	(14)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	212	43
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(43.262)	(18.816)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	34.989	-
Aplicações de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.794)	-
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	1.268	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	4.437	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(4.362)	(18.816)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	20.400	19.100
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(82)	-
Rendimentos pagos	(4.141)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	16.177	19.100
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.027	327
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	327	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	12.354	327

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

1. Contexto operacional

O NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO - 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 31 de maio de 2022.

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, 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 retenção de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

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.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código NCRI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2023 com o valor de R\$ 8,99 (oito reais e noventa e nove centavos).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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.

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

A elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis.

As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 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.

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.

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

- 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.
- Cotas de fundos: os investimentos em cotas de fundos são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

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.

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

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.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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.

3.4 Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores. Estas valorizações e desvalorizações estão apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em “Outros ativos financeiros – Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Para as cotas de fundos de investimentos negociados em bolsa de valores ou mercado ativo, as cotas são atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresentar maior liquidez.

3.5 Certificados de recebíveis imobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustados diariamente ao valor de mercado com base na variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- i)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. 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)** Provisões para perdas esperadas de crédito: as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso.

3.9 Lucro por cota

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

3.10 Partes relacionadas

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) 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.

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:

- i) 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;

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

- ii) 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;
- iii) 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.

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.

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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 CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) 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.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2023, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por contas correntes na BRL DTVM S.A., e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

	<u>Administradora</u>	<u>30 de junho de 2023</u>		<u>30 de junho de 2022</u>	
		<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		1	-	-	-
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo	BRL Trust	12.353	30,45%	327	1,69%
		12.354	30,45%	327	1,69%

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 2023, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 738, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo renda fixa”, e despesas de R\$ 166, na rubrica “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”. (No período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 61 e despesas de R\$ 14 referente ao IR sobre resgates de títulos de renda fixa).

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.041.603/0001-56**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

6. Aplicações financeiras de natureza imobiliária**a) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”)**

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

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Emissão/Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Sec	19E0281174	7	Sem Rating	(c), (h), (g)	1ª/147	21/05/2019	27.05.2026*	CDI + 3,50%	11.000	3.211
Virgorsec	19I0739560	7	Sem Rating	(l), (c), (t), (h)	4ª/47	14/10/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	6.490	3.854
Virgorsec	22F0236430	7	Sem Rating	(c), (l)	23ª/1	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50%	949	884
Virgorsec	21H0926710	3	Sem Rating	(a), (c), (h)	4ª/347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	3.931	3.868
True Sec	22E1314836	3	AA-.br (sf)	-	50ª/única	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	3.643	3.902
True Sec	22K0853205	8	Sem Rating	(l)	87ª/única	08/11/2022	16/11/2027	IPCA + 8,25%	3.750	3.856
Canal Cia Sec.	22K1321023	8	Sem Rating	(b), (c), (g), (j)	18ª/única	22/11/2022	22/11/2026	IPCA + 10,25%	3.700	3.941
Opea Sec	22L1125928	3	Sem Rating	(b), (c), (h)	84ª/2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,35 %	3.690	4.018
TOTAL									37.153	27.534

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Emissão/Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Sec	19E0281174	7	Sem Rating	(c), (h), (g)	1ª/147	21/05/2019	30/05/2023	CDI + 3,50%	11.000	3.424
Virgorsec	19I0739560	7	Sem Rating	(l), (c), (t), (h)	4ª/47	13/09/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	5.590	3.498
Canal Cia Sec.	22E1273339	7	Sem Rating	(c), (l), (b), (h)	2ª/1	31/05/2022	18/05/2027	IPCA + 9,50%	6.500	6.597
Virgorsec	22F0236430	7	Sem Rating	(c), (l)	1ª/23	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50%	5.500	5.511
TOTAL									28.590	19.030

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.041.603/0001-56**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

* Em 25 de maio de 2023 por meio da convocação da Assembleia Geral dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários da 147ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., foi deliberado pela alteração do prazo e data de vencimento de 30 de maio de 2023 para 27 de maio de 2026.

LegendasLastrro

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

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

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	19.030	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	43.262	18.816
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários	(34.989)	-
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários	4.193	210
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	24	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.437)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	451	4
Saldo final	27.534	19.030

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.041.603/0001-56**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

b) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2023, as cotas de fundos de investimento imobiliário integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo:

30 de junho de 2023						
Ativo	Nome do Fundo	Valor da cota	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
HGLG11	FII CSHG LOG	167,23	20	0,00%	3	0,01%
HGLG13	FII CSHG LOG	167,23	8	0,00%	2	0,00%
LFTT11	FII LOFT II	57,92	11.949	0,16%	692	1,71%
Total			11.977		697	1,72%

O **CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

As demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram emitidas em 15 de março de 2023 sem modificação de opinião.

O **Loft II Fundo de Investimento em Imobiliário** tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar melhorias nos imóveis alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das sociedades imobiliárias e do investimento em outros ativos.

As demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram emitidas em 30 de março de 2023 sem modificação de opinião.

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

	30/06/2023
Saldo inicial	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	1.794
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(1.268)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	11
Despesa de IR sobre cotas de fundos imobiliários	(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	162
Saldo final	697

7. instrumentos financeiros derivativos

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

8. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

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 uma taxa de administração total (“Taxa de Administração”) de 1,5% ao ano a ser incidida sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, será devido ao escriturador das cotas do Fundo o equivalente a 0,02% ao ano (“Taxa de Escrituração”), calculada mensalmente sobre a base de cálculo da taxa de administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3 (três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, a ser deduzido da Taxa de Administração.

A taxa de gestão devida à Gestora será prevista no Contrato de Gestão e paga com recursos oriundos da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”), sendo certo que, para fins de cálculo exclusivamente da parcela da Taxa de Administração a qual a Gestora faz jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em quaisquer fundos investidos que sejam geridos pela Gestora.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foi reconhecido a despesa com taxa de administração no montante de R\$ 154. Ademais, em 30 de junho de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 16 à título de provisão de despesas com taxa de administração.

No período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, foi reconhecido a despesa com taxa de administração no montante de R\$ 10. Ademais, em 30 de junho de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 10 à título de provisão de despesas com taxa de administração.

b) Taxa de performance

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

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

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

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

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.041.603/0001-56**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

M = Mês referência;

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

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

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foi reconhecido a despesa com taxa de performance no montante de R\$ 147 (período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022 não houve despesa com taxa de performance).

9. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício/período	5.040	245
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(451)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(162)	-
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no período	189	(104)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	18	12
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.634	153
Rendimentos retidos no exercício/período	(493)	(153)
Rendimentos não apropriados na competência	395	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(98)	(153)
Rendimentos apropriados	4.536	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos	97,89 %	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(98)	(153)

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 3.949.999,00 cotas a R\$ 10,27 cada, totalizando R\$ 40.562 (em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.909.333 cotas a R\$ 10,12 cada, totalizando R\$ 19.345).

O Fundo subscreveu 1.909.999 cotas no valor unitário de R\$ 10,00, perfazendo um total de total de R\$ 19.099 (Dezenove milhões e noventa e nove mil reais) através da 1ª emissão de cotas, realizada em junho de 2022.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 houve a integralização de 2.040.000,00 cotas no montante de R\$ 20.400, cujo valor unitário foi de 10,00 (dez reais) por cota.

10.2 Amortização de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas.

10.3 Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

10.4 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 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10.5 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 82, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não houve gastos com colocação de cotas.

10.6 Negociação das cotas

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

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.041.603/0001-56**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

Mês	Cotação
31/01/2023	9,55
28/02/2023	9,37
31/03/2023	9,13
28/04/2023	8,41
31/05/2023	8,58
29/06/2023	8,75

11. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2023 a rentabilidade do Fundo (apurada considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 12,68% (no período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022 foi positivo em 1,28%).

12. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	46	0,13%	2	0,01%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	166	0,48%	14	0,07%
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de FII	2	0,01%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	154	0,44%	10	0,05%
Taxa de fiscalização da CVM	6	0,02%	-	0,00%
Taxa de performance	147	0,42%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	18	0,05%	4	0,02%
	539	1,55%	30	0,15%

Para o exercício findo em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 34.928 (para o período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022 o patrimônio líquido médio foi de R\$ 18.733).

13. 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 CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17. Partes relacionadas

Despesas administrativas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	16	10
Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	154	10
Taxa de performance	Navi Real Estate Selection	Gestora	147	-

18. 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.

NAVI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2022

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

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 e 2022:

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	-	12.353	-	12.353
Cotas de fundo de investimento imobiliário	697	-	-	697
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	27.534	-	27.534
Total do ativo	697	39.887	-	40.584

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	-	327	-	327
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	19.030	-	19.030
Total do ativo	-	19.357	-	19.357

19. Divulgação de informações

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

20. Alterações estatutárias

Em 31 de maio de 2023 por meio do instrumento particular de alteração foi alterado o regulamento, a fim de atualizar o endereço do Administrador.

Em 07 de março de 2023, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 04 de junho de 2021, que foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda.

21. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores (resolução CVM 181 de 28 de março de 2023 e resolução CVM 184 de 31 de maio de 2023), 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 CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.041.603/0001-56

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 31 de maio de 2022 (data de início das atividades)
a 30 de junho de 2022**

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

22. Eventos subsequentes

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

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável