

**Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Navi
Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.041.603/0001-56
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

**Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Navi Crédito
Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 40.041.603/0001-56

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.041.603/0001-56

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)** em 30 de junho de 2025, 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.

Distribuição de lucros auferidos inferior a legislação vigente e superior ao lucro contábil

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 9, em 30 de junho de 2025 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 4.853 mil, equivalente a 76,53% do lucro base apurado pelo regime de caixa. A distribuição dos rendimentos foi superior ao lucro contábil do exercício. Vale ressaltar que a distribuição mínima, apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 é de 95,00% dos lucros auferidos pelo Fundo. Desta forma, o Fundo não atingiu o percentual mínimo de distribuição de rendimentos estabelecido pelo normativo vigente aplicável aos fundos de investimentos imobiliário. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.a, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos significativos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que estão avaliados pelo montante de R\$ 33.150 mil, correspondente a 84,38% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito de liquidez da contraparte e a relevância dos investimentos, 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 de ativos, analisando os termos de securitização no site dos agentes emissores, verificação da existência de garantias, taxa acordadas e vencimento dos ativos;
- Recálculo da precificação dos CRIs;

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)—Continuação

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

- 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 mensuração, reconhecimento e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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 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;
- 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;
- 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.

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

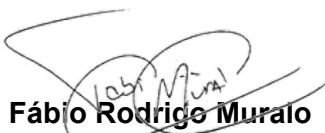
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

São Paulo, 25 de setembro de 2025.

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 Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	5.a	6.147	15,65%	2.664	6,66%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.a	33.150	84,38%	37.119	92,84%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.b	68	0,17%	271	0,68%
Contas a receber					
Negociação e intermediação de valores		2	0,01%	2	0,01%
Outros créditos		10	0,04%	4	0,01%
		39.377	100,25%	40.060	100,20%
Total do ativo		39.377	100,25%	40.060	100,20%
Passivo					
Circulante					
Impostos e contribuições a recolher		14	0,04%	2	0,01%
Taxa de administração e gestão	8 e 17	47	0,12%	48	0,12%
Auditoria e custódia		30	0,08%	28	0,07%
Total do passivo		91	0,24%	78	0,20%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		39.500	100,54%	39.500	98,79%
Gastos com colocação de cotas		(82)	(0,21%)	(82)	(0,21%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(13.142)	(33,45%)	(8.289)	(20,73%)
Reserva de lucros		13.010	33,13%	8.853	22,15%
Total do patrimônio líquido	10	39.286	100,01%	39.982	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		39.377	100,25%	40.060	100,20%

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

	Nota explicativas	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	5.159	4.651
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	(138)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.a	(584)	(619)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.b	30	60
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	12	(12)	(4)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		1.385	-
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)		(1.324)	-
		<u>4.516</u>	<u>4.088</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>4.516</u>	<u>4.088</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.a	366	304
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5.a e 12	(82)	(68)
		<u>284</u>	<u>236</u>
Despesas(Receitas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	12	(31)	(27)
Taxa de administração e gestão	8, 12,17	(588)	(631)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(13)
Taxa de performance	8 e 12	(11)	(70)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(4)	(15)
		<u>(643)</u>	<u>(756)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>4.157</u>	<u>3.568</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>3.949.999,00</u>	<u>3.949.999,00</u>
Lucro por cota - R\$		<u>1,05</u>	<u>0,90</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>9,95</u>	<u>10,12</u>

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Saldos em 30 de julho de 2023		39.500	(82)	(4.141)	5.285	40.562
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(4.148)	-	(4.148)
Resultado do exercício		-	-	-	3.568	3.568
Saldos em 30 de julho de 2024	10	39.500	(82)	(8.289)	8.853	39.982
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(4.853)	-	(4.853)
Resultado do exercício		-	-	-	4.157	4.157
Saldos em 30 de julho de 2025	10	39.500	(82)	(13.142)	13.010	39.286

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (anteriormente denominado 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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	366	304
Pagamento de taxa de performance	(11)	(70)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(29)	(13)
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(3)
Pagamento de taxa B3	(6)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(589)	(599)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(11)	(10)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(82)	(68)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	-	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(364)	(473)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	61	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(20.657)	(13.557)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	11.880	-
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIs	233	482
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	17.183	8.004
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	8.700	(5.071)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(4.853)	(4.146)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(4.853)	(4.146)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.483	(9.690)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.664	12.354
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	6.147	2.664
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.483	(9.690)

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") (anteriormente denominado Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 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 possui uma Classe de cotas única ("**Classe**"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

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

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).

Em 30 de junho de 2025, 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 2025 com o valor de R\$ 8,76 (oito reais e setenta e seis centavos) (R\$ 8,51 (oito reais e cinquenta e um centavos) em 30 de junho de 2024).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

2. Base para elaboração e apresentação 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 nº 516/11, instrução CVM nº 175/22, 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 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais 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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.
- 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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, ajustado 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

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 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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:

- 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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;
- 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

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).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, 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:

		30 de junho de 2025		30 de junho de 2024	
		Saldo		Saldo	
	Administradora	contábil	% sobre PL	contábil	% sobre PL
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		-	-	-	-
FI BRL Referenciado DI Longo Prazo	BRL Trust	6.147	15,65%	2.664	6,66%
		6.147	15,65%	2.664	6,66%

(a) O **Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo CNPJ: 15.348.108/0001-47**, que é administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 02 de abril de 2012, sob a forma de condomínio aberto, e iniciou suas atividades em 18 de abril daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pela Administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar. O objetivo do fundo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de abril de 2025, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 366 (R\$ 304 em 30 de junho de 2024), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo renda fixa”, e despesas de R\$ 82 (R\$ 68 em 30 de junho de 2024), na rubrica “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

6. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”)

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, os certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Emissão/Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Sec	19E0281174	2	Sem Rating	(c), (h), (g)	1ª/147	21/05/2019	27/05/2026	CDI + 3,50%	11.000	2.458
Virgorsec	19I0739560	2	Sem Rating	(l), (c), (t), (h)	4ª/47	13/09/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	6.490	2.395
Virgorsec	22F0236430	2	Sem Rating	(c), (l)	23ª/1	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50%	3.749	2.501
Virgorsec	21H0926710	1	Sem Rating	(a), (c), (h)	4ª/347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	3.931	3.514
Opea Sec	21I0801132	2	Sem Rating	(b), (c), (g)	1ª/380	23/09/2021	19/09/2033	CDI + 2,90%	3.987	3.685
Canal Cia Sec	22E1273339	2	Sem Rating	(c), (e), (h)	2ª/1	30/05/2022	18/05/2027	IPCA + 10,00%	3.610	3.864
True Sec	22E1314836	1	AA-.br (sf)	-	50ª/única	15/08/2022	17/09/2029	IPCA + 7,38%	3.643	3.790
True Sec	22K0853205	3	Sem Rating	(l)	87ª/única	08/11/2022	16/11/2027	IPCA + 8,25%	3.750	3.878
Canal Cia Sec	22K1321023	3	Sem Rating	(b), (c), (g), (j)	18ª/única	22/11/2022	22/11/2026	IPCA + 10,25%	3.700	3.974
Opea Sec	22L1125928	2	Sem Rating	(b), (c), (h)	84ª/2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,35 %	3.690	3.925
Canal Cia Sec	23E0884935		Sem Rating	(b), (c), (h), (j), (l)	2ª/2	02/05/2023	18/05/2027	IPCA + 10,50%	3.015	3.135
TOTAL									50.565	37.119

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Legendas

Lastro

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

Regime de Garantias

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

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	37.119	27.534
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	20.657	13.557
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários	(11.880)	-
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários	5.159	4.651
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(138)	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(17.183)	(8.004)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(584)	(619)
Saldo final	33.150	37.119

b) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, as cotas de fundos de investimento imobiliário integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo:

30 de junho de 2025						
Ativo	Nome do Fundo	Valor da cota	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
LFTT11	FII LOFT II	5,73	11.949	0,16%	68	0,17%
Total			11.949		68	0,17%
30 de junho de 2024						
Ativo	Nome do Fundo	Valor da cota	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
LFTT11	FII LOFT II	22,71	11.949	0,37%	271	0,68%
Total			11.949		271	0,68%

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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 benfeitorias 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 2024, foram emitidas em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo inicial	271	697
Amortização/Resgate de cotas de fundos imobiliários	(233)	(482)
Despesa de IR sobre cotas de fundos imobiliários	-	(4)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	30	60
Saldo final	68	271

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

8. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

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

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

As taxas são calculadas mensalmente por período vencido, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foi reconhecido a despesa com taxa de administração no montante de R\$ 588 (R\$ 631 em 30 de junho de 2024). Ademais, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 47 (R\$ 48 em 30 de junho de 2024) 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:

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

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 2025, foi reconhecido a despesa com taxa de performance no montante de R\$ 11 (R\$70 em 30 de junho de 2024).

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	4.157	3.568
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	584	619
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(30)	(60)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	105	148
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	1.324	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	201	48
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.341	4.323
Rendimentos retidos no exercício	(1.488)	(175)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(1.488)	(175)
Rendimentos apropriados	4.853	4.148
Rendimentos a distribuir	-	(2)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.853	4.146
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	76,53%	95,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.488)	(175)

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

10. Patrimônio Líquido

10.1. Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 3.949.999,00 cotas a R\$ 9,95 cada, totalizando R\$ 39.286 (em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é representado por 3.949.999,00 cotas a R\$ 10,12 cada, totalizando R\$ 39.982).

O Fundo subscreveu 1.909.999 cotas no valor unitário de R\$ 10,00, perfazendo um total de total de R\$ 19.099 através da 1ª emissão de cotas, realizada em junho de 2022.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve integralização de cotas.

10.2. Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

10.3. Resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de 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 2025 e de 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10.5. Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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.

30/06/2025		30/06/2024	
Data	Cotação	Data	Cotação
31/07/2024	8,80	31/07/2023	9,07
30/08/2024	8,89	31/08/2023	8,72
30/09/2024	9,60	29/09/2023	8,35
31/10/2024	8,59	31/10/2023	8,75
29/11/2024	8,40	30/11/2023	8,23
30/12/2024	8,60	28/12/2023	8,63
31/01/2025	7,90	31/01/2024	9,52
28/02/2025	8,08	29/02/2024	9,00
31/03/2025	8,29	28/03/2024	8,64
30/04/2025	8,51	30/04/2024	8,52
30/05/2025	8,69	31/05/2024	8,50
30/06/2025	8,76	28/06/2024	8,51

11. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2025, 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 10,40% (8,80% em 30 de junho de 2024).

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 são os seguintes:

Encargos debitados ao Fundo	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(588)	(1,50%)	(631)	(1,57%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(82)	(0,21%)	(68)	(0,17%)
Despesas de auditoria e custódia	(31)	(0,08%)	(27)	(0,07%)
Taxa de performance	(11)	(0,03%)	(70)	(0,17%)
Despesas de IR sobre cotas de FII	(12)	(0,03%)	(2)	(0,00%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,02%)	(13)	(0,03%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(4)	(0,01%)	(17)	(0,04%)
	(737)	(1,88%)	(828)	(2,05%)

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 39.321 (R\$ 40.261 em 30 de junho de 2024).

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

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

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

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

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6	17
Taxa de gestão	Navi Real Estate Selection	Gestora	41	31

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	84	193
Taxa de gestão	Navi Real Estate Selection	Gestora	504	438
Taxa de performance	Navi Real Estate Selection	Gestora	11	70

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

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 2025 e de 2024:

Em 30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2024

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.664	-	2.664
Cotas de fundo de investimento imobiliário	271	-	-	271
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	37.119	-	37.119
Total do ativo	271	39.783	-	40.054

Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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 17 de junho de 2025, por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento o administrador alterou o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à sua adaptação à Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, uniformizando-o ao novo padrão da administradora e atendendo às obrigações regulamentares obrigatórias e às legislações aplicáveis, inclusive, sem limitação, a constituição de uma classe única de cotas e a previsão da responsabilidade limitada dos cotistas ao valor das cotas por eles subscritas, passando o Fundo, portanto, a ser denominado “Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, sem necessidade de aprovação prévia em sede de assembleia geral de cotistas, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 08 de novembro de 2024, por meio da assembleia geral de cotista foi aprovada as demonstrações contábeis do Fundo acompanhada do Relatório do Auditor Independente referente ao exercício social findo em 30 de junho de 2024.

21. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 em 17 de junho de 2025.

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável