

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (35.652.252/0001-80)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2021 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários do Fundo representava 85,92% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário foram consideradas um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado, o recálculo do investimento com base no valor da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos e a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e a conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Distribuição de rendimentos ao cotista

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 nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de distribuição de rendimentos 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 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados 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 do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 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 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 financeiras do período 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, 21 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

| Ativo | Nota | 30/06/2021 |
|--|-------------|-------------------|
| Circulante | | |
| Aplicações Financeiras | | |
| De natureza não imobiliária | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | 5.1 | 12.251 |
| De natureza imobiliária | | |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | 5.2 | 85.276 |
| Negociação e intermediação de valores | 16.3 | 19.128 |
| Outros créditos | | 8 |
| | | 116.663 |
| Total do ativo | | 116.663 |
| Passivo | | |
| Circulante | | |
| Rendimentos a distribuir | 7 | 468 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 4 |
| Provisões e contas a pagar | | 57 |
| Negociação e intermediação de valores | 16.3 | 7.269 |
| Cretores por empréstimos de cotas | 16.4 | 9.617 |
| | | 17.415 |
| Total do passivo | | 17.415 |
| Patrimônio líquido | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 8.1 | 105.451 |
| Gastos com colocação de cotas | 8.4 | (3.967) |
| Lucros/(prejuízos) acumulados | | (2.236) |
| Total do patrimônio líquido | | 99.248 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 116.663 |

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

| | <u>Nota</u> | <u>30/06/2021</u> |
|--|---------------|-------------------------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | | 1.953 |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.2 | 830 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.2 | (2.201) |
| Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | | (212) |
| Despesas de empréstimos com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 16.4 | (2) |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | <u>368</u> |
| Outros ativos financeiros | | |
| Resultado com cotas de fundo de renda fixa | 5.1 | 62 |
| Receitas de letras do tesouro nacional (LTN) | | 3 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (15) |
| | | <u>50</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | | |
| Taxa de administração - Fundo | 6 e 10 | (79) |
| Taxa de fiscalização da CVM | 10 | (9) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 10 | (41) |
| | | <u>(129)</u> |
| Lucro líquido do período | | <u>289</u> |
| Quantidade de cotas integralizadas | 8.1 | <u>1.054.507</u> |
| Lucro líquido por cota integralizada - R\$ | | <u>0,27</u> |
| Valor patrimonial da cota integralizada - R\$ | | <u>94,12</u> |

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

| | <u>Nota</u> | <u>Cotas de investimentos integralizadas</u> | <u>Gastos com colocação de cotas</u> | <u>Lucros (Prejuízos) acumulados</u> | <u>Total</u> |
|--|-------------|--|--|--|----------------------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 31 de julho de 2020 | 8.1 | 105.451 | - | - | 105.451 |
| Gastos com colocação de cotas | 8.4 | - | (3.967) | - | (3.967) |
| Lucro líquido do período | | - | - | 289 | 289 |
| Rendimentos apropriados | 7 | - | - | (2.525) | (2.525) |
| Em 30 de junho de 2021 | | <u>105.451</u> | <u>(3.967)</u> | <u>(2.236)</u> | <u>99.248</u> |

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

| | <u>30/06/2021</u> |
|---|------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo | (57) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (9) |
| Outros valores a receber/pagar | 47 |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | (10) |
| Pagamento (compensação) de IR s/ lucro na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (212) |
| Pagamento (compensação) de IR s/ renda variável | (2) |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (15) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>(258)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa | 62 |
| Pagamento de depósito em margem de garantia B3 | (14.418) |
| Rendimentos de letras do tesouro nacional (LTN) | 3 |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (208.141) |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 133.619 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 1.953 |
| Caixa líquido das atividades de investimento | <u>(86.922)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 105.451 |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas | (3.967) |
| Rendimentos distribuídos | (2.057) |
| IRRF sobre rendimentos distribuídos | 4 |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | <u>99.431</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 12.251 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período | - |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do período | <u>12.251</u> |

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de julho de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 31 de julho de 2020.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de Fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIL"), e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FIL, os "Ativos Imobiliários"): (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; (vi) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez, conforme definido do Regulamento; e (vii) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários.

Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do Fundo, o Fundo deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FIL.

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 partir do dia 26 de abril de 2021 as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

| NAVT11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|--|----------------------------|
| Abril | 97,99 |
| Mai | 92,87 |
| Junho | 82,05 |

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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 exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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 financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. 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, em uma das 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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 de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Empréstimos de cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de cotas são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

**Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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, ou ainda, (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 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.

4.1.4 Riscos jurídicos

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 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.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os Fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2021
12.251
12.251

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIs

30/06/2021
85.276
85.276
85.276

Circulante
Não circulante

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3.1).

Composição da carteira

As aplicações em Fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

| 30/06/2021 | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Fundo | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total |
| Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a) | Não | (3) | 92.081 | 1,87% | 107,64 | 9.912 |
| Loft II Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (3) | 90.423 | 1,29% | 109,00 | 9.856 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística | Não | (3) | 71.109 | 1,27% | 105,00 | 7.466 |
| Logcp Inter Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (1) | 80.724 | 2,95% | 88,79 | 7.167 |
| CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (2) | 67.926 | 0,55% | 103,98 | 7.063 |
| FII Campus Faria Lima (*) (***) | Não | (1) | 32.663 | 0,94% | 105,90 | 3.459 |
| Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (2) | 39.204 | 2,27% | 84,80 | 3.323 |
| CSHG Imobiliário Fof - Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (2) | 39.324 | 1,37% | 81,19 | 3.193 |
| XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Cota Ordinária) | Não | (1) | 26.782 | 1,27% | 103,23 | 2.765 |
| Vinci Moveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (1) | 28.274 | 1,05% | 91,10 | 2.576 |
| CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (1) | 21.765 | 0,12% | 117,00 | 2.546 |
| Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (1) | 23.725 | 3,62% | 100,00 | 2.372 |
| More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário (*) | Não | (2) | 23.721 | 7,30% | 100,00 | 2.372 |
| Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (1) | 11.023 | 0,11% | 201,31 | 2.219 |
| Hsi Malls Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (1) | 22.939 | 0,15% | 89,40 | 2.051 |
| XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Cota Senior) | Não | (3) | 174.105 | 1,45% | 10,65 | 1.854 |
| Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec Recebíveis Imobiliários | Não | (2) | 17.201 | 0,09% | 102,96 | 1.771 |
| Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (3) | 17.715 | 0,84% | 93,23 | 1.652 |
| Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (3) | 13.988 | 0,09% | 100,24 | 1.402 |
| JS Real Estate Multigestão - FII | Não | (3) | 12.785 | 0,06% | 89,50 | 1.144 |
| Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**) | Não | (2) | 11.770 | 0,19% | 91,00 | 1.071 |
| Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei (*) | Não | (2) | 9.498 | 1,38% | 100,00 | 950 |
| Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade (*) | Não | (2) | 9.589 | 0,09% | 98,45 | 944 |
| Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (2) | 7.990 | 0,07% | 105,00 | 839 |
| Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (2) | 9.090 | 0,02% | 90,00 | 818 |
| Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos | Não | (2) | 8.112 | 0,75% | 82,41 | 669 |
| XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII (*) | Não | (1) | 5.689 | 0,03% | 103,20 | 587 |
| Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties (*) | Não | (1) | 5.848 | 0,06% | 94,34 | 552 |
| BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (1) | 4.655 | 0,29% | 112,84 | 525 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII | Não | (1) | 3.504 | 0,16% | 141,49 | 496 |
| Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII | Não | (2) | 5.035 | 0,14% | 94,10 | 474 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Fof Integral Brei (*) | Não | (1) | 6.695 | 1,00% | 69,00 | 462 |
| Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII | Não | (2) | 3.104 | 0,07% | 86,06 | 267 |
| Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não | (2) | 2.374 | 0,04% | 102,40 | 243 |
| Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*) | Não | (2) | 626 | 0,01% | 100,03 | 63 |
| Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário | Não | (2) | 523 | 0,10% | 100,96 | 53 |
| Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (*) | Não | (2) | 475 | 0,02% | 99,30 | 47 |
| Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário (*) (**) | Não | (2) | 331 | 0,01% | 93,00 | 31 |
| Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*) | Não | (2) | 246 | 0,01% | 89,59 | 22 |
| | | | | | | 85.276 |

Legendas

(i) Quantidade não apresentada em milhares de reais.

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

(***) Fundo sob gestão da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(3) Híbrido

Movimentação do período

Saldo em 31 de julho de 2020

| | |
|--|---------------|
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) | 224.976 |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) | (138.329) |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) | 830 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) | (2.201) |
| Saldo em 30 de junho de 2021 | 85.276 |

6. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance

Taxa de administração

30/06/2021
79
79

A Administração recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa Total de Administração") equivalente a 1.00% a.a. (um por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e que deverá ser paga diretamente à Administradora observando valor mínimo mensal conforme descrito abaixo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, sendo certo que a Taxa Total de Administração já contempla (b) os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a ser pago a terceiros; e (c) os serviços de escrituração das cotas do Fundo a ser pago a terceiros, no valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre (c.1) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa Total de Administração seja cobrada nos termos do item a.2, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

a) De R\$1 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses;

b) De R\$ 10 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;

c) De R\$ 20 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Conforme Fato Relevante divulgado em 31 de março de 2021, a Gestora decidiu, de forma voluntária, renunciar à parcela da Taxa de Administração do Fundo, correspondente aos serviços de gestão pelas próximas quatro competências (Março, Abril, Maio e Junho de 2021) voltando a cobrar no mês de competência de Julho a taxa integral.

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Gestora faz jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da 1ª Emissão à (i) taxa de gestão, estando incluída na Taxa Total de Administração e conforme previsto no contrato de gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados; e (ii) taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada conforme fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Conforme informação divulgada em Fato Relevante no dia 14 de julho de 2021, a gestora optou em abrir mão da taxa de performance do primeiro semestre de 2021. Desta forma não houve apuração de Taxa de Performance no exercício.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a exclusivo critério da Administradora, considerando a opinião da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) 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 no 14º (décimo quarto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, considerando a opinião da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | 30/06/2021 |
|--|-------------------|
| Lucro líquido do período | 289 |
| Despesas operacionais não pagas | 35 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII's) | 2.201 |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014) | 2.525 |
| Rendimentos apropriados | 2.525 |
| Rendimentos (a distribuir) | (468) |
| Rendimentos líquidos pagos no período | 2.057 |
| Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais) | 1,95 |
| % do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 100,00% |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída | - |

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, considerando a opinião da Gestora, deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova emissão, nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e o estipulado no Regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 5.500, totalizando 55.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de julho de 2020 e encerrada em 4 de dezembro de 2020.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 99.951, totalizando 999.507 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de março de 2021 e encerrada em 25 de março de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.967, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio que implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3.967, os quais estão registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da reserva de contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração - Fundo

Taxa de fiscalização da CVM

Outras receitas (despesas) operacionais

Patrimônio líquido médio do período

11. 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.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14. Partes relacionadas

| 30/06/2021 | |
|-------------------|-------------------|
| Valores | Percentual |
| 79 | 0,21% |
| 9 | 0,02% |
| 41 | 0,11% |
| 129 | 0,34% |
| | 37,32% |

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

| Ativos | 30/06/2021 | | | Total |
|--|---------------|---------------|----------|---------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | - | 12.251 | - | 12.251 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário | 75.364 | 9.912 | - | 85.276 |
| Total do ativo | 75.364 | 22.163 | - | 97.527 |

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e Cotas de fundos de investimento imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Em 30 de junho de 2021 as rubricas de negociação e intermediação de valores nos montantes de R\$ 19.128 e (R\$7.269) referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

16.4 Em 30 de junho de 2021 a rubrica de Credores por empréstimos de cotas no montante de R\$ 9.617 refere-se a cotas de fundos imobiliários as quais foram recebidas em empréstimo e são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.

16.5 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

16.6 Em 31 de julho de 2020 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

16.7 Em 31 de agosto de 2020 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a alteração da política de investimentos do Fundo, de modo a permitir a realização operações de compra e venda de um mesmo ativo financeiro em um mesmo dia ("operações day trade").

16.8 Em 27 de outubro de 2020 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral de Cotistas as seguintes deliberações:

(i) alterar a redação referente à taxa de gestão e taxa de performance devida pelo Fundo, de modo que tais valores sejam aplicáveis apenas a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do Fundo.

(ii) alterar o Capital Autorizado do Fundo para R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), de modo que o artigo 12 do Regulamento passará a vigorar na exata forma anexa à presente ata.

(iii) aprovação do novo Regulamento consolidado, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento em anexo e que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

As referidas alterações passaram a ter efeito no fechamento do dia 29 de outubro de 2020.

16.9 Em 7 de dezembro de 2020 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas as seguintes deliberações:

(i) a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo;

(ii) a Segunda Emissão de Cotas e a Oferta Primária, pelo Fundo, a ser realizada em conjunto com a Oferta Secundária, pelos Ofertantes, nos termos do Anexo II da referida Ata;

(iii) a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência para subscrição e integralização das cotas objeto da Segunda Emissão e da Oferta Primária;

(iv) a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., para intermediar as Ofertas na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação; e

(v) autorizar a Administradora e a Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

16.10 Em 10 de fevereiro de 2021 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas as seguintes deliberações:

(i) a substituição do atual gestor do Fundo pela Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. com efeito a partir de 12 de fevereiro de 2021.

(ii) a alteração da denominação do Fundo para Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário;

(iii) a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, para fins de atendimento de exigências formuladas pela CVM e B3 no âmbito da Oferta (conforme definido abaixo);

(iv) a re-ratificação dos termos e condições da segunda emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), a ser objeto de oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária") e realizada em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária, pelos atuais cotistas do Fundo ("Ofertantes"), de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), conforme originalmente aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 07 de dezembro de 2020 ("AGC"), para fins de atendimento de exigências formuladas pela CVM e B3 no âmbito da Oferta;

(v) a ratificação das demais deliberações aprovadas pela AGC que não tenham sido expressamente alteradas pela presente Assembleia; e

(vi) a autorização à Administradora e a Nova Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

16.11 Em 5 de março de 2021 foi deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas as seguintes deliberações:

(i) a ratificação do item "Taxa de Distribuição" constante do Anexo II da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 07 de dezembro de 2020, conforme re-ratificada em 10 de fevereiro de 2021 (em conjunto, "AGC"), para fins de atendimento de exigências formuladas pela CVM no âmbito da Oferta (conforme definido na AGC);

(ii) a ratificação das demais deliberações aprovadas pelas AGC que não tenham sido expressamente alteradas pela presente Assembleia;

(iii) a consolidação do referido Anexo II, que passa a vigorar conforme disposto no Anexo I à referida Ata; e

(iv) a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

17. Eventos subsequentes

17.1 Em Fato Relevante publicado em 14 de julho de 2021, a Gestora decidiu, de forma voluntária, manter a decisão de renunciar à parcela da Taxa de Administração do Fundo correspondente aos serviços de Gestão, por mais seis competências (Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2021) voltando a cobrar no mês de competência Janeiro/2022 a taxa integral. Adicionalmente, a Gestora optou em abrir mão da taxa de performance do primeiro semestre/21, bem como do segundo semestre/21, caso seja atingida performance no período de apuração dez/21. Ademais, a Gestora decidiu, de forma voluntária, realizar o pagamento de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) a título de amortização de principal ("Amortização"), aos cotistas que detenham cotas no fechamento do dia 14 de julho de 2021, a serem pagos em 21 de julho de 2021.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *