

Navi Imobiliário Total Return 2 Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ 52.372.038/0001-99)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 24 de novembro de 2023 (data da
transferência de administração) a 29 de fevereiro de 2024
(data de encerramento das atividades)

Navi Imobiliário Total Return 2 Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	8

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Navi Imobiliário Total Return 2 Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Navi Imobiliário Total Return 2 Fundo de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 24 de novembro de 2023 (data da transferência de administração) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações do Fundo e os seus fluxos de caixa para o período 24 de novembro de 2023 a 29 de fevereiro de 2024, 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, 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.

Ênfase

Deliberação quanto à liquidação do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17 às demonstrações contábeis, em 29 de fevereiro de 2024 foi deliberado pela liquidação antecipada do Fundo, a qual ocorreu na mesma data. Em virtude desse evento, as demonstrações contábeis foram elaboradas para o registro do encerramento das operações do Fundo. Nosso relatório de auditoria não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o período de 20 de novembro de 2023 (data do início das atividades) a 24 de novembro de 2023 (data da transferência de administração) foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 23 de janeiro de 2024 sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração 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 contábeis. A continuidade das operações de um Fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo. Conforme mencionado na nota explicativa nº 17 às demonstrações contábeis, por meio de Fato Relevante, realizado no dia 29 de fevereiro de 2024, o administrador resolveu efetuar a liquidação do Fundo, a qual ocorreu na mesma data.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

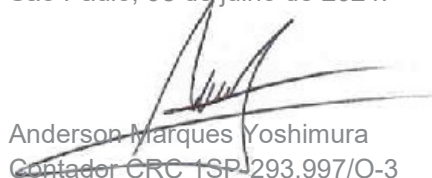
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos 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, contudo, conforme mencionado no parágrafo de “Ênfase”, em 29 de fevereiro de 2024, o administrador resolveu efetuar a liquidação do Fundo, a qual ocorreu na mesma data.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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.

São Paulo, 08 de julho de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anderson Marques Yoshimura", is written over a horizontal line.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC TSP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

The logo for RSM (RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.) features three colored squares (green, blue, grey) to the left of the letters "RSM" in a bold, sans-serif font.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)***(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cota)*

Composição do resultado do período	Nota	20/11/2023 a 29/02/2024
Resultados		116
<u>Resultado com títulos de renda fixa</u>		14
Resultado com títulos públicos federais		14
<u>Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento</u>		102
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário		96
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro		6
Encargos	11	(78)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(28)
Auditoria externa		(28)
<u>Despesas da administração</u>	10	(12)
Remuneração da Gestão		(8)
Remuneração da Administração		(4)
<u>Despesas do serviço financeiro</u>		(38)
Taxas e emolumentos B3		(29)
Taxa ANBIMA		(4)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
Taxa CETIP		(1)
Resultado líquido do período		38
<i>Quantidade de cotas (*)</i>	6	50.356,0000
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		0,75

() Em 28 de fevereiro de 2024 (data imediatamente anterior ao encerramento das atividades do Fundo).***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 20 de novembro de 2023 (*)		-	-	-
Integralização de cotas no período por cisão	6	4.796	-	4.796
Resgate de cotas no período	6	(4.796)	(38)	(4.834)
Resultado líquido do período		-	38	38
Em 29 de fevereiro de 2024 (**)		-	-	-

() Data de início das atividades do Fundo.**(**) Data de encerramento das atividades do Fundo.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)***(Em milhares de reais - R\$)*

	20/11/2023 a 29/02/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(-) Pagamento de taxa CETIP	(1)
(-) Pagamento de imposto de renda	(1)
(-) Pagamento de taxa de administração	(3)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(3)
(-) Pagamento taxa CVM	(4)
(-) Pagamento de taxa de gestão	(8)
(-) Pagamento de despesas diversas	(27)
(-) Pagamento de serviços de auditoria externa	(28)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(75)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	3.434
(+) Venda de títulos públicos federais	3.492
(+) Venda de cotas de fundo de investimento financeiro	1.206
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	410
(-) Aquisição de títulos públicos federais	(3.450)
(-) Aquisição de cotas de fundo de investimento financeiro	(647)
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	(4.370)
Caixa líquido das atividades de investimento	75
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(-) Resgate de cotistas	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Navi Imobiliário Total Return 2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 29 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 20 de novembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destinava-se a investidores em geral.

O objetivo do Fundo era aplicar, primordialmente, em cotas de fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: **(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 tratasse de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes fossem permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(vi)** outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM nº 175/22, excetuados os ativos de liquidez; e **(vii)** excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no regulamento, o Fundo poderia deter a titularidade de bens imóveis que estivessem localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos ativos imobiliários descritos nos itens anteriores.

Os investimentos em fundos não eram garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estavam expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornasse negativo.

A administração da carteira do Fundo era realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo era realizada pela Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 20 de novembro de 2023 a 24 de novembro de 2023, a administração do Fundo pertencia ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 27 de novembro de 2023, conforme divulgado na nota explicativa nº 17.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado no antigo administrador:

Composição do resultado do período	20/11/2023 a 24/11/2023
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento Imobiliário	(20)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(14)
Outras despesas (despesas operacionais)	(19)
Resultado líquido no período	(53)

A transferência de administração do Fundo foi auditada pela EY Auditores Independentes S/S Ltda., que emitiram seu relatório em 23 de janeiro de 2024

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 08 de julho de 2024, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacavam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: **(i)** se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: **(i)** se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Eram representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluía caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

c) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros eram mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estavam sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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 existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão eram valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, era realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos**

Os títulos públicos integrantes da carteira eram contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em títulos públicos estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com títulos públicos federais”.

f) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros que eram mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo era reconhecido no balanço patrimonial quando fosse provável que seus benefícios econômicos futuros seriam gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor pudesse ser mensurado com segurança.

Um passivo era reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possuía uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seria requerido para liquidá-lo. Eram acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões eram registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos eram classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação era provável que ocorresse nos próximos 12 meses. Caso contrário, eram demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado era apurado de acordo com o regime de competência, que estabelecia que as receitas e despesas devessem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no período era calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Instrumentos financeiros derivativos

Era vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

5. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo eram, por sua natureza, sujeitos às oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não havia nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estavam sujeitos aos fatores de riscos descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

6. Patrimônio líquido

Em 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o patrimônio líquido do Fundo estava zerado, conforme Fato Relevante datado em 29 de fevereiro de 2024.

a) Classe de cotas

O Fundo consistia em cotas de uma única classe que correspondia a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

b) Emissão de cotas

O patrimônio inicial do Fundo foi constituído mediante a incorporação de parcela do patrimônio cindido do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas faziam jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que fossem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que fossem integralizadas o rendimento seria calculado *pro rata temporis*, podendo: **(i)** participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou **(ii)** permanecer recebendo o pro rata até que houvesse a fungibilidade das cotas.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderiam ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao capital autorizado para emissão de cotas.

Durante o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), foram emitidas e subscritas 50.356,0000, totalizando o montante de R\$ 4.796.

c) Resgate de cotas

Não haveria resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da do Fundo e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo seria partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Durante o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), houve resgate da integralidade do patrimônio líquido das cotas do Fundo, conforme nota explicativa nº 17, no montante de R\$ 4.834.

d) Amortização de cotas

Caso o Fundo efetuasse amortização de capital, o Administrador poderia solicitar aos cotistas que comprovassem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentassem tal comprovação teriam o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinasse a regra tributária para cada caso.

No período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), não houve amortização de cotas.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

7. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R\$)	(%)
Período findo em 28 de fevereiro de 2024 (*)	3.766	15,2608	1,90%

(*) Período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 28 de fevereiro de 2024 (data imediatamente anterior ao encerramento das atividades do Fundo).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

8. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos estava de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deveria efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estavam sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Administrador do Fundo era o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), não houve distribuição de resultados.

9. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas eram prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

10. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de administração e custódia**

O Administrador recebia por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM, sendo certo que a taxa de administração já contemplasse **(b)** os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a serem pagos a terceiros; e **(c)** os serviços de escrituração das cotas do Fundo a serem pagos 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 de administração seja cobrada nos termos do item *a.2*, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Para fins do valor mínimo mensal estabelecido, extraordinariamente eram observados os seguintes valores mínimos da taxa de administração:

- (a)** de R\$1,00 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses;
- (b)** de R\$ 10,00 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;
- (c)** de R\$ 20,00 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

A remuneração prevista era provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação do serviço, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

No período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 4 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), não houve despesa com taxa de custódia e controladoria registrada.

- **Taxa de gestão**

A Gestora recebia por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes: **(a)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante à CVM.

A remuneração prevista era provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação do serviço, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 8 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

11. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 3.766, são os seguintes:

Encargos	20/11/2023 a 29/02/2024	% sobre o PL médio
Taxas e emolumentos B3	29	0,77
Auditoria externa	28	0,74
Remuneração da Gestão	8	0,21
Remuneração da Administração	4	0,11
Taxa ANBIMA	4	0,11
Taxa de fiscalização CVM	4	0,11
Taxa CETIP	1	0,03
Total	78	2,08

12. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantinha serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

13. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não era contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Tributação Periódica (“come-cotas”) – Lei 14.754/2023

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) foram excepcionados da tributação periódica (“comecotas”) pela Lei 14.754/2023, sendo que o art. 40 prevê que os fundos de investimento que investirem, direta ou indiretamente, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido em FII também não sofrerão a incidência do come-cotas.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular de cotas) que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

14. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo. 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.

15. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

- a) Em 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não possui depositado montantes junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) Em 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de administração e de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A. As despesas registradas no período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), a título de taxa de administração e custódia, encontram-se divulgada na nota explicativa nº 10.
- c) Em 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. A despesa registrada no período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 10.

17. Atos societários

O Instrumento Particular de Alteração do Fundo publicado em 24 de novembro de 2023, conforme aprovado no âmbito da "Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário", realizada em 20 de setembro de 2023, resolve: (i) Substituir, no fechamento dos mercados no dia 24 de novembro de 2023, a partir da abertura dos mercados do dia 27 de novembro de 2023 ("Data da Transferência"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 23 de novembro de 2023 ("Data-Base"), o Atual Administrador do Fundo pelo Novo Administrador, que assumirá a função de administração, escrituração de Cotas e controladoria de passivo do Fundo; (ii) substituir, a partir da Data da Transferência, da atual prestadora dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários e distribuição de cotas, pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; (iii) substituir, a partir da Data da Transferência, o diretor do administrador responsável pelas operações do Fundo, passando o Sr. Erick Warner de Carvalho, inscrito no CPF nº 277.646.538-61, a ser designado como diretor do Novo Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo; e (iv) Em atenção ao item (i), (ii) e (iii) acima, alterar o regulamento do Fundo, que segue consolidado na forma do Anexo I ao presente Instrumento de Alteração, de forma a: (a) incluir o Novo Administrador, bem como os novos prestadores de serviços elencados no item (ii) acima; (b) retirar as menções ao Atual Administrador, seus meios de contato e endereço e inserir os dados do Novo Administrador; e (c) adequar as redações necessárias aos padrões do Novo Administrador.

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.372.038/0001-99

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 29 de fevereiro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Conforme Fato Relevante, datado em 29 de fevereiro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos, de modo que a liquidação do Fundo e o pagamento serão concluídos da seguinte forma: **(i)** Em 02/02/2024 foi realizada a entrega da totalidade das cotas do Navi Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 46.437.903/0001-35 ("IMOV11") detidas pelo Fundo aos cotistas, na proporção 1:8, ou seja, para cada cota do NIVT11, de titularidade do Cotista, este recebeu 8 (oito) cotas do IMOV11, tendo como base o valor de mercado das cotas do IMOV11 no fechamento do mercado de 01/02/2024, qual seja R\$ 9,89 (nove reais e oitenta e nove centavos) por cota, sendo este o custo de aquisição das cotas do IMOV11 pelos cotistas que receberam tais cotas; e **(ii)** Em 01/03/2024 será pago em caixa o valor bruto remanescente de R\$ 15,26 (quinze reais e vinte e seis centavos) por cota, referente aos recursos em caixa remanescentes após o pagamento dos Rendimentos Tributáveis, além de todos os passivos, custos, despesas e encargos necessários ao encerramento do Fundo.

18. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2