

Classe Única do Navi
Imobiliário Total
Return Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 35.652.252/0001-80)

(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

(Gestor: Navi Real Estate Selection - Administradora e

Gestora de Recursos Financeiros Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe 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, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 (a) das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 79,78% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII's"), mensurados ao valor justo com base nas cotações de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia de alguns desses ativos ou pela atualização do valor das cotas divulgadas pelo seus respectivos administradores, quando esses também são os custodiantes. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Obtenção da carteira de investimentos e das últimas demonstrações financeiras disponíveis dos FIIs na data-base de nossa auditoria e avaliação, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que pudessem impactar os ativos da Classe; • Recalculamos a valorização das aplicações nos FIIs, com base nas cotações de fechamento divulgada pela B3 S.A., ou com base na cota divulgada pelo seus respectivos administradores; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em FIIs; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização das cotas de fundos de investimento imobiliário, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe 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 pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e 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 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. 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 a Classe 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

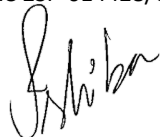
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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, 25 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 35.652.252/0001-80****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.608	3,08%	3.895	7,52%
Operações compromissadas	5.1	2.486	4,76%	3.401	6,56%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	10.648	20,39%	7.230	13,96%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII's	5.2 (a)	41.662	79,78%	41.818	80,72%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	-	0,00%	1.226	2,37%
Negociação e intermediação de valores	16.4	-	0,00%	4.343	8,38%
Outros créditos		8	0,02%	18	0,03%
Total do ativo		56.412	108,03%	61.931	119,54%
Passivo					
	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	612	1,17%	868	1,68%
Provisões e contas a pagar		98	0,19%	106	0,20%
Negociação e intermediação de valores	16.4	-	0,00%	1.667	3,22%
Credores por empréstimos de cotas	16.5	3.480	6,66%	7.482	14,44%
Total do passivo		4.190	8,02%	10.123	19,54%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	105.451	201,93%	105.451	203,54%
Cisão de cotas de investimento	8.1	(42.119)	-80,65%	(42.119)	-81,30%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	8.1 e 8.3	(264)	-0,51%	(264)	-0,51%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(4.007)	-7,67%	(4.007)	-7,73%
Prejuízos acumulados		(6.839)	-13,10%	(7.253)	-14,00%
Total do patrimônio líquido		52.222	100,00%	51.808	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		56.412	108,02%	61.931	119,54%

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.652.252/0001-80
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.874	721
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	(117)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(20)	9
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	4.635	5.117
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(543)	327
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	746	(2.838)
Despesas de empréstimos com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(19)	(19)
Despesas de IRPJ de ganho de capital de renda variável		-	(19)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		102	219
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	426	226
Resultado em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	(1)	(301)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas - Empréstimo de ações		-	(49)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(174)	1.205
Resultado líquido de atividades imobiliárias		7.026	4.481
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		60	181
Receitas de títulos públicos		446	272
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(97)	(86)
		409	367
Despesas operacionais			
Despesas Cetip	10	(11)	(16)
Taxa Bovespa	10	(6)	(10)
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(585)	(570)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(19)	(13)
Outras despesas operacionais	10	(88)	(106)
		(709)	(715)
Lucro líquido do exercício		6.726	4.133
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	612.282	612.282
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,99	6,75
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		85,29	84,61

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.652.252/0001-80
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento integralizadas	Cisão de cotas de investimento	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		105.451	(264)	(42.119)	(4.007)	(5.549)	53.512
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	4.133	4.133
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(5.837)	(5.837)
Em 30 de junho de 2025		105.451	(264)	(42.119)	(4.007)	(7.253)	51.808
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	6.726	6.726
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(6.312)	(6.312)
Em 30 de junho de 2026		105.451	(264)	(42.119)	(4.007)	(6.839)	52.222

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.652.252/0001-80
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(584)	(572)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(13)	(13)
Outros pagamentos operacionais		(117)	(37)
Rendimentos de títulos de renda fixa		446	272
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		60	181
Pagamento de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(90)	(94)
Caixa líquido das atividades operacionais		(298)	(263)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(24.435)	(71.464)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	23.268	75.727
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	4.635	5.117
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	200	42
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(4.501)	(12.770)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	5.052
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.189	1.210
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.748	649
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(5.519)	(4.389)
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (c)	6.996	12.617
Taxas de empréstimos de ações		-	89
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		-	23
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		102	255
Pagamento de taxa de empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(19)	(18)
Pagamento de IRRF sobre ganho de capital		-	(18)
Caixa líquido das atividades de investimento		3.664	12.122
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7	(6.568)	(6.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(6.568)	(6.000)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(3.202)	5.859
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	7.296	1.437
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	4.094	7.296

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

1. Contexto operacional

O Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de julho de 2020, com prazo de duração indeterminado, destinado a investidores em geral, e teve o início de suas atividades em 31 de julho de 2020.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganhos de capital através do investimento do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos: i) cotas de fundo de investimento imobiliário; ii) certificados de recebíveis imobiliários; iii) letras hipotecárias; iv) letras de crédito imobiliário; v) letras imobiliárias garantidas; vi) 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; vii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, excetuados os Ativos de Liquidez; e viii) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafo segundo deste Artigo, a Classe pode 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 descritos nos incisos anteriores.

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 à Classe estão detalhados na Nota 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025:

	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
NAVT11 (Valores expressos em reais)		
Julho	71,21	75,22
Agosto	70,85	77,65
Setembro	70,92	76,05
Outubro	70,00	69,29
Novembro	69,70	63,40
Dezembro	70,79	60,81
Janeiro	76,51	59,74
Fevereiro	75,30	70,22
Marco	77,09	63,67
Abril	76,99	66,99
Maio	75,61	69,58
Junho	74,28	71,21

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de setembro de 2026.

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 circulantes e não circulantes

A Classe 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 pela Classe. 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, na seguinte categoria:

. 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 Classes 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 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 Classes imobiliários

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

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Classes 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 da Classe onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração do resultado.

3.4 Empréstimos de ações de companhias abertas e cotas de Classes de investimento

As cotas de Classes 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.

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.252/0001-80

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

a Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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

· 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 da Classe. 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.

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 Títulos públicos federais

São avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

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

3.10 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a Classes 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe, 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 da Classe decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Classes 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 na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe 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 da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, 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 Classes 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 Classes de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe 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 da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.252/0001-80

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os Classes de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

a Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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 da Classe.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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.

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Operações compromissadas

(b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2026	30/06/2025
2.486	3.401
1.608	3.895
4.094	7.296

(a) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letra Financeira do Tesouro - LFT com retorno em 01/07/2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. (2025 - Letra Financeira do Tesouro - LFT com retorno em 01/07/2025, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.)

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIs

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(c) Ações de companhias abertas

30/06/2026	30/06/2025
41.662	41.818
10.648	7.230
-	1.226
52.310	50.274

(a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs

As cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado 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, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	55.678	0,38%	76,25	4.385
XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Híbrido	649.867	1,50%	6,37	4.140
PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	48.868	0,98%	64,15	3.135
PÁTRIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	50.465	0,27%	56,80	2.866
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	36.445	2,51%	67,99	2.478
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES - RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	31.725	0,12%	73,20	2.322
FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Não possui subclassificação	262.201	0,56%	7,07	1.854
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	21.914	0,18%	80,83	1.771
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	228.712	0,06%	7,51	1.718
BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Fundos	22.201	0,55%	69,50	1.543
PÁTRIA PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Não	Renda	15.389	0,89%	98,00	1.508
PÁTRIA PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Não possui subclassificação	174.922	0,12%	8,07	1.412
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Fundos	18.691	0,23%	72,67	1.358
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	179.179	0,87%	7,29	1.306
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	20.210	0,91%	60,06	1.214
VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	521.171	1,93%	2,33	1.214
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Não possui subclassificação	16.895	0,15%	64,20	1.085
GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	115.042	0,04%	8,17	940
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	121.506	0,16%	7,38	897
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	13.619	0,07%	60,53	824
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	32.488	0,51%	24,49	796
RB MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Não possui subclassificação	8.663	1,32%	78,10	676
INTER LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	8.337	0,18%	72,00	600
FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	3.853	0,28%	155,28	598

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.652.252/0001-80
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	CRI	6.452	0,07%	80,34	518
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	23.562	0,06%	8,45	199
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	2.607	0,08%	76,02	198
ITAU CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	1.069	0,03%	95,47	102
CENESP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	3.840	0,01%	1,40	5
RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS -RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	12.411	1,62%	0,01	-
						41.662

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES - RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	31.725	0,12%	76,18	2.417
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	34.888	2,40%	64,90	2.263
VBI REITS MULTISTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	34.396	0,33%	65,40	2.249
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	22.944	0,18%	95,43	2.190
VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	378.448	1,40%	5,74	2.171
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESP LIMITADA	Não	Renda	415.319	0,45%	4,63	1.923
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	205.881	0,55%	8,89	1.830
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	20.203	0,12%	89,30	1.804
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	21.914	0,18%	78,16	1.713
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	19.532	0,07%	86,00	1.680
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	212.054	0,06%	7,47	1.584
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	185.591	0,17%	8,50	1.578
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	18.691	0,23%	82,75	1.547
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	20.210	0,91%	70,30	1.421
BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	22.201	0,55%	63,98	1.420
RBR PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Não	Renda	14.065	0,89%	99,49	1.399
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	179.179	0,87%	7,57	1.356
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	12.587	0,05%	92,20	1.161
GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	115.042	0,08%	8,97	1.032
FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Valores Mobiliários	137.548	0,29%	7,10	977
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	13.619	0,07%	66,49	906
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	16.993	0,15%	51,98	883
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	10.504	0,23%	79,00	830
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	9.813	0,07%	82,30	808
RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS -RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	12.411	1,15%	62,98	781
INTER LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	10.077	0,22%	75,90	765
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO RESPONSABILIDADE LIMITADA (a)	Não	Renda	32.488	0,51%	20,06	652
RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	6.452	0,07%	80,85	522
FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	3.006	0,22%	133,98	403
PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Desenvolvimento para Renda	7.000	0,14%	52,71	369
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	2.607	0,08%	82,45	215
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	23.562	0,06%	8,59	202
XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Títulos e Valores Mobiliários	31.811	0,07%	6,14	195
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	16.188	0,05%	8,07	131
ITAU CRÉDITO IMOBILIÁRIO IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1.069	0,03%	96,86	104
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Valores Mobiliários	12.280	0,02%	7,90	97
PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	525	0,00%	159,23	84
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	562	0,00%	144,30	81
LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Híbrido	9.000	0,46%	5,73	52
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	25.589	1,01%	0,75	19
CENESP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	3.840	0,01%	1,12	4
						41.818

Legendas

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

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	46.850
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) (*)	72.727
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(42)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) (*)	(79.311)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	327
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2.838)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.105
Saldo em 30 de junho de 2025	41.818
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) (*)	22.768
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) (*)	(18.925)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(200)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(543)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	746
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.002)
Saldo em 30 de junho de 2026	41.662

(*) Inclui as operações não liquidadas registradas na rubrica "Negociação e intermediação de valores"

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.117
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(5.117)
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.635
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.635)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
BARI SECURITIZADORA S.A.	25F1530516	(1)	N/A	50 / 1	25/06/2025	27/06/2035	100,00% DI+2,40%	4.601	4.558	4.604
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	(3)	N/A	435 / 1	25/04/2025	25/04/2030	100,00% DI+4,00%	3.400	3.265	3.265
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538087	(1)	N/A	328 / 1	28/06/2024	15/03/2033	IPCA+7,87%	4.999.329	2.846	2.779
									10.669	10.648
30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.252/0001-80

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538087	(1)	N/A	Emissão 328 - Classe única	28/06/2024	15/03/2033	IPCA+7,87%	4.999.329	3.914	3.789
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	(3)	N/A	Emissão 435 - Sênior	25/04/2025	25/04/2030	100,00% DI+4,0%	3.400	3.441	3.441
									<u>7.355</u>	<u>7.230</u>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Opea Securitizadora (<https://www.opeacapital.com/pt/>) e Bari Securitizadora (<https://barisec.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2026				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538087	Adquirentes das unidades imóveis	(b) ; (d) ; (e); (c)	2.779
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	OR3 Hotel e Turismo BH LTDA.	(b) ; (g) ; (h); (e)	3.265
BARI SECURITIZADORA S.A.	25F1530516	TOLEDO FERRARIPATRIMONIAL S.A.	(b) ; (g) ; (h); (e)	4.604
				10.648

30/06/2025				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(1)	Adquirentes das unidades imóveis	(b) ; (d) ; (e); (c)	3.789
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(3)	OR3 Hotel e Turismo BH LTDA.	(b) ; (g) ; (h); (e)	3.441
				<u>7.230</u>

Legendas

Lastro	<u>Regime de Garantias</u>	
(1) - CCI	(a) - Regime fiduciário	(e) - Fundo de reserva
(2) - Debenture	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(f) - Contratos de financiamento
(3) - Nota Comercial	(c) - Coobrigação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
	(d) - Subordinação	(h) - Aval

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	758
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	12.770
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.052)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	721
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(117)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.210)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(649)
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>7.230</u>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.501
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.874
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(20)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.189)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.748)
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>10.648</u>

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

30/06/2025					
Companhias	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Iguatemi S.A.	Não	52.867	0,01%	23,19	1.226
					<u>1.226</u>

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	8.396
Aquisição de ações de companhias abertas	4.389
Venda de ações de companhias abertas	(12.617)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	226
Resultado em transações com ações de companhias abertas	(350)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	1.205
Recebimento de dividendos	(23)
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>1.226</u>
Aquisição de ações de companhias abertas	5.519
Venda de ações de companhias abertas	(6.996)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	426
Resultado em transações com ações de companhias abertas	(1)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(174)
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>-</u>

6. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

		30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão		585	570
		<u>585</u>	<u>570</u>

A Administração recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe 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 pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20; e (ii) 0,05% ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5 ("Remuneração de Escrituração"); as quais serão corrigidas anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

A Gestora recebe por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 0,80% (oitenta centésimos) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe 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 pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada

A Gestora faz jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento da Classe, 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 pela Classe à Gestora. A Taxa de Performance será calculada conforme fórmula descrita no Regulamento da Classe.

VT Performance = 0,20 x [(Resultado] – [PL Base * (1+Índice de Correção)]])

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.252/0001-80

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA com prazo para o vencimento inferior a cinco anos) ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance/252}} - 1]$. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.
- PL Base = Valor da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:
Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Corrigidas)]
- Onde:
Distribuições corrigidas = $\sum i = \text{Rendimento} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de correção mês } i)$
- Onde:
 - PL Contábil = patrimônio líquido contábil mensal da Classe
 - Rendimento = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
 - i = Mês de referência
 - n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

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 da Classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve apropriação de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe 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 pela Classe, 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:

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	6.726	4.133
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(126)	(72)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(746)	2.815
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	20	(9)
Receitas com dividendos	-	60
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	173	(1.132)
Despesas não pagas	(10)	42
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	6.037	5.837
Reversão/(Retenção) de rendimentos - até 5%	275	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	275	-
Rendimentos declarados	6.312	5.837
Rendimentos (a distribuir)	(612)	(868)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	868	1.031
Rendimentos líquidos pagos no exercício	6.568	6.000
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,73	9,80
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	104,56%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	275	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026	30/06/2025
Cotas de investimentos subscritas	R\$ 105.451	R\$ 105.451
Cisão de cotas de investimento	(42.119)	(42.119)
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(264)	(264)
Cotas de investimentos integralizadas	63.068	63.068
Valor por cota (valor expresso em reais)	103,00	103,00

8.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, considerando a opinião da Gestora, deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, 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 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de cotas da Classe ("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 a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.967, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

O Termo de Apuração publicado em 21 de setembro de 2023 apresentou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão da Classe, no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas da Classe realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 05 de setembro de 2023. Foi deliberada a cisão parcial da Classe ("NAV/T"), seguida dos seguintes eventos de transformação e demais providências descritas:

i) Serão cindidas da Classe duas frações de seu Patrimônio, as quais serão vertidas ao patrimônio:

- a) de um Classe de investimento multimercado ("FIM Aberto"), sendo que, para fins da operacionalização de tal estrutura, inicialmente, o patrimônio cindido do NAVT será vertido a um nova Classe de investimento imobiliário ("FIL Intermediário"), com regulamento de teor idêntico ao Regulamento do NAVT, constituído especificamente com a finalidade de receber a respectiva parcela cindida decorrente da Cisão Parcial, o qual, ato subsequente: (i) terá suas cotas retiradas do mercado de bolsa da B3 S.A. e (ii) será transformado em Classe de investimento multimercado;
- B) de um Classe de investimento imobiliário ("NAV2"), constituído especificamente com a finalidade de receber a respectiva parcela cindida decorrente da Cisão Parcial, o qual, ato subsequente: (i) terá seu administrador fiduciário alterado para o BANCO DAYCOVAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Daycoval"); (ii) realizará a alteração do mercado em que as cotas de sua emissão encontram-se em negociação, de modo a que passe a ser negociada no ambiente de balcão organizado da B3; (iii) realizará a alienação dos ativos integrantes de sua carteira e integralizará cotas de emissão do NAVI HEDGE FUND Classes DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 46.437.903/0001-35 ("IMOV"), o qual tem suas cotas admitidas à negociação no mercado de balcão organizado da B3; e (iv) será liquidado, com a consequente entrega de cotas do IMOV aos cotistas do NAVT2 ("Opção NAVT2");

ii) Cada parcela cindida da Classe será:

- a) determinada segundo a escolha individual dos Cotistas quanto a manter-se na Classe, integrar a parcela cindida que será vertida para o FIM Aberto (Opção FIM Aberto) ou para o NAVT2 (Opção NAVT2).
- b) composta mediante a segregação proporcional dos ativos integrantes da carteira do NAVT, sendo que os ativos que não possam ser divididos sem resto e que não admitam fracionamento ou a sua própria transferência, serão complementados e/ou substituídos por recursos disponíveis, de acordo com o respectivo valor de mercado de tais ativos;

iii) Cada cotista do NAVT poderá manifestar sua escolha entre ter a totalidade de suas cotas: (i) mantidas na Classe; (ii) integrarem a parcela cindida descrita no item "(a)" ou "(b)" acima; presumindo-se, no silêncio do cotista, sua vontade de permanecer na Classe;

iv) Consequentemente, autorização à Administradora, ao Gestor e ao Daycoval, conforme aplicável, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Em 13 de novembro de 2023, foi divulgado um Fato Relevante informando que 20 de novembro de 2023 é a Data de Corte da Cisão Parcial.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve oferta pública e integralização de cotas.

8.3 Amortização de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	264	264
	264	264

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	4.007	4.007
	4.007	4.007

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir deflação em reajuste nos valores a receber da Classe 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 a Classe. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	6.726	4.133
Patrimônio líquido inicial	51.808	53.512
	12,98%	7,72%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

10. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas Cetip	11	0,02%	16	0,03%
Taxa Bovespa	6	0,01%	10	0,02%
Taxa de administração e gestão	585	1,09%	570	1,14%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,04%	13	0,02%
Outras despesas operacionais	88	0,16%	106	0,15%
	709	1,29%	715	1,47%
	53.540		50.959	

Patrimônio líquido médio do exercício

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

O serviço de custódia, tesouraria e escrituração das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 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 da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	2.486	-	2.486
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.608	-	1.608
Cotas de fundos de investimento imobiliário	40.154	1.508	-	41.662
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	10.648	-	10.648
Total do ativo	40.154	16.250	-	56.404

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	3.401	-	3.401
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.895	-	3.895
Cotas de fundos de investimento imobiliário	39.767	2.051	-	41.818
Ações de companhias abertas	1.226	-	-	1.226
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	7.230	-	7.230
Total do ativo	40.993	16.577	-	57.570

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de Junho de 2026, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

16.2 A política de divulgação de informações relativas aa Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe 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 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio da Classe e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

16.4 Em 30 de junho de 2026 as rubricas de negociação e intermediação de valores, referente a valores a liquidar de negociação de cotas de Classes imobiliários e ações de companhias abertas no mercado organizado (B3) foram liquidadas (2025 - R\$ 4.343 e R\$ (1.667)).

16.5 Em 30 de junho de 2025 a rubrica de Credores por empréstimos de cotas no montante de R\$ 3.480 (2025 - R\$ 7.482) refere-se a cotas de Classes 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.

16.6 No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve alteração do Regulamento da Classe.

17. Eventos subsequentes

Em 11 de agosto de 2026, através de Fato Relevante, a Administradora e a Gestora informaram aos cotistas e ao mercado em geral, que, conforme divulgado no relatório semestral de 2026, a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., controlada pela Vinci Compass Investments Ltd. (NASDAQ: VINP), adquirirá 100% da Navi Real Estate Selection, Gestora da Classe, por meio de instrumento vinculante, sujeito ao implemento de certas condições precedentes usuais para operações dessa natureza, com conclusão esperada até o final do ano de 2026. A Administradora e a Gestora esclareceram que a Operação não acarreta qualquer alteração na Política de Investimento, nos objetivos ou na estrutura de taxas da Classe, comprometendo-se a manter os cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da Operação.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP - 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *