

www.pwc.com.br

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 35.652.252/0001-80)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

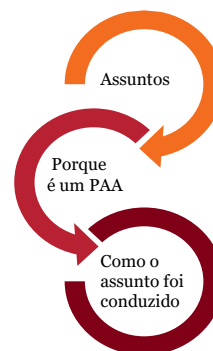
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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





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

Porque um PAA

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário e dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3.3 e 5.2)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor de negociação de cotas em bolsa, enquanto os certificados de recebíveis imobiliários envolvem técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

A mensuração do valor justo dos fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários, foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa, comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos é consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

Outros Assuntos - valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras do período de 31 de julho de 2020 a 30 de junho de 2021, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria, com data de 21 de setembro de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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 do Fundo.



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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:1766825807
CPF: 1766825807
Signer Role: Partner
Signing Time: 23 September 2022 | 19:27 BRT

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 35.652.252/0001-80****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.432	3,65%	12.251	12,34%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1 (c)	2.083	2,22%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	5.230	5,56%	-	0,00%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	64.856	69,00%	85.276	85,92%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	8.224	8,75%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	16.3	1.900	2,02%	19.128	19,27%
Outros créditos		17	0,02%	8	0,01%
		85.742	91,22%	116.663	117,55%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	10.259	10,91%	-	0,00%
		10.259	10,91%	-	-
Total do ativo		96.001	102,13%	116.663	117,55%
Passivo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	918	0,98%	468	0,47%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar		122	0,13%	57	0,06%
Negociação e intermediação de valores	16.3	962	1,02%	7.269	7,32%
Credores por empréstimos de cotas	16.4	-	0,00%	9.617	9,69%
		2.006	2,13%	17.415	17,55%
Total do passivo		2.006	2,13%	17.415	17,55%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	105.451	112,19%	105.451	106,25%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	8.3	(264)	-0,28%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(4.007)	-4,26%	(3.967)	-4,00%
Reserva de contingência	8.5	347	0,37%	-	0,00%
Lucros/(prejuízos) acumulados		(7.532)	-8,01%	(2.236)	-2,25%
Total do patrimônio líquido		93.995	100,00%	99.248	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		96.001	102,13%	116.663	117,55%

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 35.652.252/0001-80****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:****59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

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

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	947	-
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	29	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(72)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		7.509	1.953
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(33)	830
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(4.032)	(2.201)
Despesas de empréstimos com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	16.4	-	(2)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(171)	(212)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	5.2 (c)	394	-
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	1.251	-
Prejuízo em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	(172)	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(1.388)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.262	368
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	5.1	570	62
Receitas de títulos de renda fixa	5.1 (c)	83	3
Despesas de empréstimos - cota de fundo		(136)	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(127)	(15)
		390	50
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(635)	(79)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(22)	(9)
Outras despesas operacionais	10	(58)	(41)
		(715)	(129)
Lucro líquido do exercício/período		3.937	289
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.054.507	1.054.507
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		3,73	0,27
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		89,14	94,12

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 35.652.252/0001-80****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 31 de julho de 2020	8.1	105.451		-	-	-	105.451
Gastos com colocação de cotas	8.4	-		(3.967)	-	-	(3.967)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	289	289
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(2.525)	(2.525)
Em 30 de junho de 2021		105.451	-	(3.967)	-	(2.236)	99.248
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	8.3	-	(264)	-	-	-	(264)
Constituição de reserva de contingência	8.5	-	-	-	347	(347)	-
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(40)	-	-	(40)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	3.937	3.937
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(8.886)	(8.886)
Em 30 de junho de 2022		105.451	(264)	(4.007)	347	(7.532)	93.995

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 35.652.252/0001-80****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(573)	(57)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(32)	(9)
Outros valores a receber/pagar	(99)	47
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(140)	(10)
Pagamento (compensação) de IR s/ lucro na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(171)	(212)
Pagamento (compensação) de IR s/ renda variável	1	(2)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(128)	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.142)	(258)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	570	62
Rendimentos de títulos de renda fixa	83	3
Pagamento de depósito em margem de garantia B3	14.418	(14.418)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(224.535)	(208.141)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	226.795	133.619
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	7.509	1.953
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.031	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.929	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(23.530)	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.267	-
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	749	-
Aquisição de ações de companhias abertas	(36.017)	-
Venda de ações de companhias abertas	27.484	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	394	-
Caixa líquido das atividades de investimento	3.147	(86.922)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	105.451
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(40)	(3.967)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	(264)	-
Rendimentos distribuídos	(8.436)	(2.057)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(1)	4
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.741)	99.431
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.736)	12.251
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	12.251	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.515	12.251

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

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

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

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2022:

NAVT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	80,15
Agosto	77,97
Setembro	76,00
Outubro	72,01
Novembro	71,80
Dezembro	73,90
Janeiro	76,15
Fevereiro	75,79
Março	73,99
Abril	76,00
Maior	75,74
Junho	73,29

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de setembro de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. 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 das evoluções do patrimônio líquido.

3.4 Empréstimos de cotas de fundos de investimento

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
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 do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
- (b) Cotas do Itaú VIP DI
- (c) Letras financeiras do tesouro (LFT)

30/06/2022	30/06/2021
2.139	12.251
1.293	-
2.083	-
5.515	12.251

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

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

(c) São títulos públicos federais que foram adquiridos com o objetivo de serem negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do exercício e tem vencimento em 01/03/2023.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FII
- (b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI
- (c) Ações de companhias abertas

30/06/2022	30/06/2021
64.856	85.276
15.489	-
8.224	-
88.569	85.276

Circulante 78.310 85.276
Não circulante 10.259 -

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

Composição da carteira

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

Fundo	30/06/2022					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Logcp Inter Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(7)	94.089	3,44%	79,24	7.456
Loft II Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(6)	60.451	0,85%	98,75	5.970
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	Não	(3)	51.700	0,82%	107,43	5.554
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	33.686	0,45%	101,90	3.433
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(3)	36.270	0,53%	94,53	3.429
CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(2)	47.788	1,67%	71,21	3.403
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística	Não	(7)	36.367	1,72%	89,97	3.272
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(3)	35.729	1,69%	85,11	3.041
Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(2)	319.357	3,84%	9,40	3.002
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada	Não	(3)	29.931	2,78%	79,69	2.385
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	(2)	23.634	0,70%	100,86	2.384
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	Não	(3)	23.853	0,42%	92,44	2.205
Vinci Imoveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(8)	306.329	11,37%	7,17	2.196
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	Não	(5)	26.809	0,22%	71,20	1.909
Fundo de Investimento Imobiliário The One	Não	(5)	10.920	1,20%	162,12	1.770
BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(8)	16.805	1,04%	100,30	1.665
Iridium Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(3)	13.076	1,01%	102,89	1.345
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(4)	17.195	0,11%	77,99	1.341
Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imob	Não	(2)	141.041	24,32%	9,48	1.337
Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(7)	25.352	2,20%	45,73	1.159
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(2)	9.620	0,96%	97,86	941
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	Não	(2)	10.323	0,28%	82,92	856
JS Real Estate Multigestão - FII	Não	(3)	10.948	0,05%	75,83	830
Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo De Fundos	Não	(2)	9.319	0,86%	70,85	660
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	Não	(3)	9.930	0,04%	61,89	614
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII	Não	(2)	7.060	0,16%	75,92	536
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII	Não	(8)	3.759	0,19%	117,90	443
Santander Papéis Imobiliários Cdi Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	4.440	0,14%	91,27	405
Suno Recebíveis Imobiliários Fdo de Inv Imob (*)	Não	(2)	3.352	0,21%	102,53	344
Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imob.	Não	(3)	25.232	0,43%	9,43	238
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(4)	1.295	0,01%	173,24	224
Fundo de Investimento Imobiliário Rec Logística	Não	(3)	2.776	0,21%	74,18	206
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate	Não	(5)	184	0,01%	98,53	18
Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	130	0,00%	113,55	15
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)	Não	(2)	151	0,00%	98,39	15
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	176	0,00%	77,20	14
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(7)	150	0,00%	93,67	14
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	116	0,00%	109,63	13
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)	Não	(2)	139	0,00%	90,84	13
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(3)	100	0,00%	131,48	13
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos (*)	Não	(2)	221	0,00%	58,80	13
TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(3)	145	0,00%	88,90	13
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII (*)	Não	(4)	132	0,00%	94,70	13
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(2)	120	0,00%	101,19	12
Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(3)	95	0,00%	116,50	11
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	Não	(2)	127	0,00%	86,80	11
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(4)	108	0,00%	101,34	11
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII (*)	Não	(2)	110	0,00%	97,80	11
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(4)	111	0,00%	101,00	11
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(5)	123	0,00%	80,25	10
Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	97	0,00%	99,51	10
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico (*)	Não	(7)	90	0,00%	98,47	9
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI	Não	(2)	81	0,00%	99,50	8
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec Recebíveis Imobiliários	Não	(2)	82	0,00%	100,00	8
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(7)	79	0,00%	95,51	8
AF Invest CRI Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(2)	66	0,00%	99,80	6
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)	Não	(3)	668	0,00%	9,68	6
Fundo de Investimento Imobiliário Tg Ativo Real	Não	(3)	52	0,00%	115,60	6
Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(2)	42	0,00%	94,08	4
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec Renda Imobiliária	Não	(3)	46	0,00%	57,30	3
Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(8)	20	0,00%	113,00	2
Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(3)	10	0,00%	106,99	1
Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)	Não	(2)	10	0,00%	97,05	1
						64.856

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Legendas

- (i) Quantidade não apresentada em milhares de reais.
(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
(***) Fundo sob gestão da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)
(1) Imóveis comerciais para renda
(2) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária
(3) Híbrido
(4) Participação em Shopping Centers.
(5) Lajes corporativas
(6) Residencial
(7) Logística
(8) Outros

Movimentação do período/exercício

Saldo em 31 de julho de 2020	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	224.976
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(138.329)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	830
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2.201)
Saldo em 30 de junho de 2021	85.276
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	227.246
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.031)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(242.570)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(33)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.032)
Saldo em 30 de junho de 2022	64.856

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para 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:

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
Virgo Companhia de Securitização	22F0236430	(6)	N/A	SR-1 23ª Emissão	06/06/2022	25/05/2026	CDIE + 4.5%	5.000	5.010	5.010
Habitasec Securitizadora S.A.	22E1273339	(4)(8)(9)	N/A	SR-1 2ª Emissão	31/05/2022	18/05/2027	IPCA + 9.5%	5.000	5.041	4.969
True Securitizadora S.A.	21E0585082	(4)	N/A	SR-391 1ª emissão	07/05/2021	10/05/2023	CDIE + 6.5%	2.522	2.475	2.475
Opea Securitizadora S.A.	20I0668028	(6)	N/A	SR-275 1ª Emissão	16/09/2020	17/09/2024	CDIE + 6%	1.990	1.423	1.423
Virgo Companhia de Securitização	19I0739560	(6)	N/A	SR-47 4ª Emissão	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 2%	1.580	989	989
Cia Província de Securitização de Créditos I	19F0022619	(3)	N/A	SR-5 3ª Emissão	04/06/2019	29/06/2023	CDIE + 2.8%	2.017	622	623
									15.560	15.489

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), True (www.truesecuritizadora.com.br), Habitasec (www.habitasec.com.br), Opea Securitizadora S.A. (<https://opeacapital.com>) e Cia Província de Securitização (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2022
Virgo Companhia de Securitização	(6)	Vitacon Participações	(a),(b), (g), (j),(k),(n)	5.010
Habitasec Securitizadora S.A.	(4)(8)(9)	Flor do Cais Empreendimentos (SPE da Gafisa)	(b), (g), (j), (d), (h), (k), (m), (l), (n)	4.969
True Securitizadora S.A.	(4)	Akita FII, de propriedade a Gafisa	(b), (j), (m), (n)	2.475
Opea Securitizadora S.A.	(6)	Novum Directiones (SubHolding da Gafisa)	(e),(g),(j),(k),(m), (n)	1.423
Virgo Companhia de Securitização	(6)	Vitacon Participações	(b),(d),(e),(j), (g),(k), (n)	989
Cia Província de Securitização de Créditos I	(3)	Helbor Empreendimentos	(h)	623
				15.489

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debeniture
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota Comercial
(9) - Nota Promissória
(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Contratos de financiamento
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Fundo de despesa
(n) - Patrimônio Separado

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	23.530
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.929)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(72)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	947
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	29
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.267)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(749)
Saldo em 30 de junho de 2022	15.489

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificadas como ativos financeiros para 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.

30/06/2022					
Companhias	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Jereissati Participações S.A.	Não	216.600	0,02%	17,99	3.897
BR Malls	Não	258.600	0,03%	7,52	1.945
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	Não	300.000	0,15%	4,62	1.386
Aliance Sonae Shopping Centers	Não	60.100	0,02%	16,01	962
SYN Prop e Tech S.A.	Não	8.300	0,01%	4,10	34
					8.224

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aquisição de ações de companhias abertas	36.017
Vendas de ações de companhias abertas	(27.484)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	1.251
Prejuízo em transações com ações de companhias abertas	(172)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(1.388)
Saldo em 30 de junho de 2022	8.224

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

	30/06/2022	30/06/2021
Taxa de administração	635	79
	635	79

A Administração recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa Total de Administração") equivalente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e que deverá ser paga diretamente à Administradora observando valor mínimo mensal conforme descrito abaixo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, sendo certo que a Taxa Total de Administração já contempla (b) os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a ser pago a terceiros; e (c) os serviços de escrituração das cotas do Fundo a ser pago a terceiros, no valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre (c.1) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa Total de Administração seja cobrada nos termos do item a.2, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

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

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

Conforme Fato Relevante publicado em 14 de julho de 2021, a Gestora decidiu, de forma voluntária, manter a decisão de renunciar à parcela da Taxa de Administração do Fundo correspondente aos serviços de Gestão, por mais seis competências (Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2021) voltando a cobrar no mês de competência Janeiro/2022 a taxa integral. Adicionalmente, a Gestora optou em abrir mão da taxa de performance do primeiro semestre/21, bem como do segundo semestre/21, caso seja atingida performance no período de apuração dez/21.

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

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

7. Política de distribuição dos resultados

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2022	30/06/2021
Lucro líquido do exercício/período	3.937	289
Despesas operacionais não pagas	2	35
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(198)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	72	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	1.388	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.032	2.201
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	9.233	2.525
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	(347)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(347)	-
Rendimentos apropriados	8.886	2.525
Rendimentos (a distribuir)	(918)	(468)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	468	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	8.436	2.057
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	8,00	1,95
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,24%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	347	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, considerando a opinião da Gestora, deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova emissão, nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e o estipulado no Regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

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

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

8.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

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 do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo amortizou cotas no montante de R\$264 (2021 - R\$0).

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 40 (2021 - R\$ 3.967), os quais estão registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

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

No exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo constituiu reserva de contingência no montante de R\$347 (2021 - R\$0).

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração - Fundo

Taxa de fiscalização da CVM

Outras (receitas) despesas operacionais

Patrimônio líquido médio do exercício/período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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.

30/06/2022		30/06/2021	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
635	0,66%	79	0,21%
22	0,02%	9	0,02%
58	0,06%	41	0,11%
715	0,74%	129	0,34%
	95.822		37.326

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 31 de julho de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

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

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letras financeiras do tesouro (LFT)	2.083	-	-	2.083
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.432	-	3.432
Cotas de fundos de investimento imobiliário	64.856	-	-	64.856
Ações de companhias abertas	8.224	-	-	8.224
Certificados de recebíveis imobiliários	-	15.489	-	15.489
Total do ativo	75.163	3.432	-	94.084

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

As demonstrações das mudanças das Letras financeiras do tesouro (LFT), Cotas de fundo de renda fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário, Ações de companhias abertas e Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações
- 16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 20212, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 Em 30 de junho de 2022 as rubricas de negociação e intermediação de valores nos montantes de R\$ 1.900 e (R\$963) referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3) (2021 - R\$19.128 e (7.269)).
- 16.4 Em 30 de junho de 2022 a rubrica de Credores por empréstimos de cotas no montante de R\$ 0 (2021 - R\$ 9.617) refere-se a cotas de fundos imobiliários as quais foram recebidas em empréstimo e são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.
- 16.5 No exercício findo em 30 de junho de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.
17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2022 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 090315ABEDB4408581538A9747FCDDAC

Status: Completed

Subject: DF - NAVI TOTAL RE FIL_Junho22.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 16

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 18.231.224.27

Record Tracking

Status: Original

Holder: Jefferson Pereira

Location: DocuSign

23 September 2022 | 19:23

jefferson.pereira@pwc.com

Status: Original

Holder: CEDOC Brasil

Location: DocuSign

23 September 2022 | 19:27

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Signer Events

Marcos Paulo Putini

marcos.paulo@pwc.com

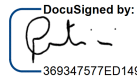
Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:



369347577ED1491...

Timestamp

Sent: 23 September 2022 | 19:24

Viewed: 23 September 2022 | 19:26

Signed: 23 September 2022 | 19:27

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.160.188

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 23 September 2022 | 19:27

Viewed: 23 September 2022 | 19:27

Signed: 23 September 2022 | 19:27

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	23 September 2022 19:24
Certified Delivered	Security Checked	23 September 2022 19:26
Signing Complete	Security Checked	23 September 2022 19:27
Completed	Security Checked	23 September 2022 19:27
Payment Events	Status	Timestamps