

# Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário

## CNPJ nº 35.652.252/0001-80

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 238UG-030-PB

Em 30 de junho de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e a 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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.

## Ênfase

### Eventos subsequentes

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 17 às demonstrações financeiras, em 21 de setembro de 2023 foi deliberada e aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária a cisão parcial do Fundo, sem data determinada. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

## Investimentos em cotas de fundos de investimentos

### (Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – De caráter imobiliário)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 83.037 mil, o equivalente a 81,21% do seu Patrimônio Líquido, investido em cotas de fundos imobiliários, as quais estão avaliadas a valor justo com base na cotação de fechamento do mercado e, para os fundos investidos sem negociação ativa, estão avaliadas pelo seu valor de aquisição atualizado diariamente pelo respectivo valor da cota divulgado pelo administrador. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, existência e realização dos ativos.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos ativos com base no preço de negociação de mercado ativo da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou pela obtenção do valor da cota na CVM, divulgado pelos administradores na nossa data base; **(iii)** verificação da existência dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iv)** auditoria do FII Succespar Varejo (“Fundo Investido”), na data base 31 de dezembro de 2022; **(v)** para o descasamento dos Fundos, realizamos procedimentos adicionais por amostragem que contemplam: (a) análise da variação dos ativos que compõem a carteira dos fundos investidos, ocorridas entre a data-base do fundo investidor e a data-base do fundo investido; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundos de investimento realizadas durante o exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Certificados de recebíveis imobiliários

### (Conforme Nota Explicativa nº 5.2, de caráter imobiliário)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 30 de junho de 2023, o valor justo desses investimentos montava R\$ 9.503 mil, o equivalente a 9,29% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(v)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(vi)** exame da liquidação financeira, por meio de amostragem, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis;

e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

## Investimento em ações de companhia aberta

**(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 (c), de caráter imobiliário)**

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 9.232 mil, o equivalente a 9,03% do seu Patrimônio Líquido, investidos em ações de Companhias Abertas, as quais estão avaliadas a valor justo, com base na cotação de fechamento do mercado. Por esse motivo, o risco mais significativo é a mensuração do valor justo, realização e existência destas ações.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência da totalidade dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iii)** análise do valor justo das ações com base em informações externas (B3 Brasil, Bolsa, Balcão) na data base do Fundo; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do valor justo das ações de companhia aberta e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Distribuição de rendimentos

**(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Política de Distribuição de Resultados)**

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 11.163 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e
- 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.

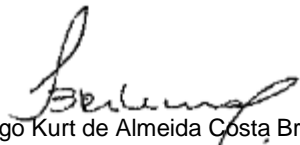
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

São Paulo, 18 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
Contador CRC 1SP-260,164/O-4

**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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>% do PL</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.559	2,50%	3.432	3,65%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	-	0,00%	2.083	2,22%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	9.503	9,29%	15.489	16,48%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII's	5.2 (a)	83.037	81,22%	64.856	69,00%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	9.232	9,03%	8.224	8,75%
Negociação e intermediação de valores	16.4	771	0,75%	1.900	2,02%
Outros créditos		28	0,03%	17	0,02%
<b>Total do ativo</b>		<b>105.130</b>	<b>102,82%</b>	<b>96.001</b>	<b>102,14%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	7	1.303	1,27%	918	0,99%
Impostos e contribuições a recolher		100	0,10%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar		114	0,11%	122	0,13%
Negociação e intermediação de valores	16.4	1.368	1,34%	962	1,02%
<b>Total do passivo</b>		<b>2.885</b>	<b>2,82%</b>	<b>2.006</b>	<b>2,14%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	105.451	103,14%	105.451	112,19%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	8.3	(264)	-0,26%	(264)	-0,28%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(4.007)	-3,92%	(4.007)	-4,26%
Reserva de contingência	8.5	-	0,00%	347	0,37%
Lucros/(prejuízos) acumulados		1.065	1,04%	(7.532)	-8,01%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>102.245</b>	<b>100,00%</b>	<b>93.995</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>105.130</b>	<b>102,82%</b>	<b>96.001</b>	<b>102,14%</b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.221	947
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	249	29
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	250	(72)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	7.337	7.509
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	460	(33)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	5.769	(4.032)
Despesas de empréstimos com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	16.4	(74)	(136)
Despesas de IRPJ de ganho de capital de renda variável		(442)	(171)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas	5.2 (c)	228	394
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.563	1.251
Resultado em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	(62)	(172)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.472	(1.388)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>19.971</b>	<b>4.126</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	5.1	615	570
Receitas de títulos de renda fixa	5.1 (c)	87	83
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(167)	(127)
		<b>535</b>	<b>526</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de administração	6 e 10	(1.006)	(635)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(20)	(22)
Outras despesas operacionais	10	(67)	(58)
		<b>(1.093)</b>	<b>(715)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>19.413</b>	<b>3.937</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<b>1.054.507</b>	<b>1.054.507</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>18,41</b>	<b>3,73</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>96,96</b>	<b>89,14</b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>105.451</b>	-	<b>(3.967)</b>	-	<b>(2.236)</b>	<b>99.248</b>
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)
<b>Em 30 de junho de 2022</b>		<b>105.451</b>	<b>(264)</b>	<b>(4.007)</b>	<b>347</b>	<b>(7.532)</b>	<b>93.995</b>
Constituição de reserva de contingência	8.5	-	-	-	(347)	347	-
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	19.413	19.413
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(11.163)	(11.163)
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>105.451</b>	<b>(264)</b>	<b>(4.007)</b>	-	<b>1.065</b>	<b>102.245</b>

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 fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Pagamento de taxa de administração		(1.004)	(573)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(32)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(75)	(103)
Pagamento (compensação) de IR		(513)	(299)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(1.612)</b>	<b>(1.007)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		615	570
Rendimentos de títulos de renda fixa		87	83
Pagamento de depósito em margem de garantia B3		-	14.418
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	(102.725)	(224.535)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	90.292	226.795
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	7.337	7.509
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	2.016	1.031
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(9.128)	(23.530)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	15.182	6.929
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	430	1.267
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.222	749
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(53.749)	(36.017)
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (c)	57.766	27.484
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas	5.2 (c)	163	394
Pagamento de taxa de empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)		(74)	(136)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>9.434</b>	<b>3.011</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	-	(40)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	-	(264)
Rendimentos distribuídos	7	(10.778)	(8.436)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(10.778)</b>	<b>(8.740)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(2.956)</b>	<b>(6.736)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b>5.515</b>	<b>12.251</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b>2.559</b>	<b>5.515</b>

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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 e destinado a investidores em geral, 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 FII"), e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, 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 FII.

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

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

<b>NAVT11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Julho	70,40
Agosto	76,66
Setembro	76,93
Outubro	80,10
Novembro	75,66
Dezembro	75,00
Janeiro	71,80
Fevereiro	71,81
Março	70,68
Abril	74,69
Maior	82,69
Junho	88,50

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às 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 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 18 de setembro de 2023.

**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 ao 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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**3.4 Empréstimos de cotas de fundos de investimento**

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

**3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**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:

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

**3.10 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 afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

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

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

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis 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, conseqüentemente, 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.

**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 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

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

**4.2 Gerenciamento de riscos**

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

**4.2.1 Risco de crédito**

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

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**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)

	30/06/2023	30/06/2022
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.066	2.139
(b) Cotas do Itaú VIP DI	493	1.293
(c) Letras financeiras do tesouro (LFT)	-	2.083
	<b>2.559</b>	<b>5.515</b>

(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 teve seu vencimento em 01/03/2023.

**5.2 De caráter imobiliário**

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

	30/06/2023	30/06/2022
(a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIs	83.037	64.856
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	9.503	15.489
(c) Ações de companhias abertas	9.232	8.224
	<b>101.772</b>	<b>88.569</b>

Circulante  
Não circulante

101.772	88.569
-	-

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

**Composição da carteira**

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

Fundo	30/06/2023						
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE	Não	(5)	49.285	5,41%	197,98	9.758	
LOGCP INTER FII	Não	(7)	94.828	3,47%	88,26	8.370	
CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(7)	38.673	0,16%	167,23	6.467	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(3)	51.700	0,82%	117,07	6.053	
VECTIS JURIS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	57.508	0,39%	90,68	5.215	
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Não	(2)	37.278	3,07%	93,49	3.485	
CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMO - FII	Não	(2)	39.302	1,37%	87,19	3.427	
MAUÁ CAPITAL HED FII (*)	Não	(2)	356.201	1,10%	9,35	3.330	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Não	(5)	38.709	0,32%	80,49	3.116	
RBR ALPHA FII (*)	Não	(2)	33.906	0,25%	80,00	2.712	
MOGNO FII (*)	Não	(2)	41.028	0,45%	64,00	2.626	
VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(8)	305.754	1,13%	8,38	2.562	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA	Não	(7)	25.284	1,20%	99,98	2.528	
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	22.671	0,28%	97,20	2.204	
FUNDO DE INVEST IMOB - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	Não	(3)	25.679	2,38%	80,00	2.054	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA	Não	(3)	198.131	0,34%	9,27	1.837	
BTG CRÉDITO IMOB FII (*)	Não	(2)	176.574	0,18%	9,15	1.616	
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(3)	44.070	2,33%	35,25	1.553	
KINEA INDICES DE PREÇOS FII	Não	(2)	15.998	0,02%	93,70	1.499	
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(2)	160.985	0,91%	8,72	1.404	
XP CREDITO IMOBILIÁRIO FII	Não	(2)	15.303	0,18%	88,00	1.347	
BC FUND FII (*)	Não	(3)	19.236	0,07%	66,79	1.285	
ALIANZA TRUST RI FII (*)	Não	(3)	9.727	0,13%	115,36	1.122	
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(8)	10.467	0,66%	104,98	1.099	
LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(6)	16.633	0,22%	57,92	963	
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	10.806	0,05%	79,70	861	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL I FOF	Não	(2)	10.363	0,96%	76,32	791	
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Não	(2)	7.551	0,01%	97,65	737	
GALAPAGOS CRI FII (*)	Não	(2)	4.364	0,32%	92,48	404	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI CRI (*)	Não	(2)	3.187	0,03%	89,60	286	
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIARIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB.	Não	(2)	3.344	0,22%	85,30	285	
PLURAL RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	3.056	0,14%	86,85	265	
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	2.735	0,11%	87,20	238	
FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS	Não	(2)	2.589	0,01%	89,29	231	
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	21.482	0,13%	9,00	193	
POLO CREDITO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(2)	2.108	0,06%	89,72	189	

**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 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

MORE CRI FII (*)	Não	(2)	1.934	0,13%	91,05	176
RBR CREDITO IMOB FII (*)	Não	(2)	1.490	0,03%	98,32	146
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FII	Não	(2)	1.625	0,09%	87,15	142
BARIGUI RENDIMENTOS I FII	Não	(2)	1.599	0,03%	85,20	136
VALORA CRI FII (*)	Não	(2)	1.334	0,01%	90,00	120
JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Não	(3)	1.123	0,12%	97,55	110
VALORA CRI CDI FII (*)	Não	(2)	7.627	0,01%	9,51	73
TORRE NORTE FII (*)	Não	(5)	143	0,00%	126,00	18
RIZA AKIN FII (*)	Não	(2)	5.667	0,06%	1,00	4
						<b>83.037</b>

**30/06/2022**

Fundo	Existência	Tipo de ativo	Quantidade de	Percentual das	Valor de cota	Total
Logcp Inter Fundo de Investimento Imobiliario	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 (a)	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 Imobiliario	Não	(8)	306.329	11,37%	7,17	2.196
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	Não	(5)	28.809	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)	16.605	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 Imobiliario - 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 Olimpia 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 Imobiliario	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 Imobiliario 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 Imobiliario (*)	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 Imobiliario - 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 Imobiliario - 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
						<b>64.856</b>

**Legendas**

(i) Quantidade não apresentada em milhares de reais.

(\*) 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). 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 exercício**

**Saldo em 31 de julho de 2021**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Amortização de cotas de Fundos imobiliários

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

**Saldo em 30 de junho de 2022**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

**Saldo em 30 de junho de 2023**

**85.276**

227.246

(1.031)

(242.570)

(33)

(4.032)

**64.856**

103.131

(2.016)

(89.163)

460

5.769

**83.037**

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários**

<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	7.509
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(7.509)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	7.337
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(7.337)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	-

**(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:

30/06/2023										
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
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23E0884935	(4)(8)(9)	N/A	SR-2 2ª Emissão	05/02/2023	18/05/2027	IPCA + 10.5%	4.000	4.068	4.084
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	(4)(8)(9)	N/A	SR-1 2ª Emissão	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9.5%	5.000	5.257	5.419
									<b>9.324</b>	<b>9.503</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Securitizadora ( <https://www.canalsecuritizadora.com.br/>).

30/06/2022										
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
									<b>15.560</b>	<b>15.489</b>

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](http://www.truesecuritizadora.com.br)), Habitasec ( [www.habitasec.com.br](http://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**

30/06/2023					
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2023	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(4)(8)(9)	Flor do Cais Empreendimentos (SPE da Gafisa)	(b), (g), (j), (d), (h), (k), (m), (l), (n)		4.084
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(4)(8)(9)	Flor do Cais Empreendimentos (SPE da Gafisa)	(b), (g), (j), (d), (h), (k), (m), (l), (n)		5.419
					<b>9.503</b>

30/06/2022					
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 Fil, 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
					<b>15.489</b>

**Legendas**

**Lastro**

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Escritura de Superfície
- (3) - CCB
- (4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado
- (6) - Debenture
- (7) - Contrato de locação
- (8) - Nota Comercial
- (9) - Nota Promissória

**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

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

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	-
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)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>15.489</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.128
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.182)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.221
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	249
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	250
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(431)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.221)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>9.503</b>



**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 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**(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.

<b>30/06/2023</b>					
<b>Companhias</b>	<b>Existência de controle</b>	<b>Quantidade de ações detidas</b>	<b>% da ações detidas</b>	<b>Valor da ação</b>	<b>Total</b>
Aliancee Sonae Shopping Centers S.A.	Não	129.621	0,02%	24,65	3.195
Iguatemi S.A.	Não	101.823	0,01%	22,42	2.284
EZ TEC Empreendimentos e Participacoes S.A.	Não	109.100	0,05%	18,42	2.010
Trisul S.A.	Não	189.272	0,13%	5,56	1.052
Even Construtora e Incorporadora S.A.	Não	78.600	0,04%	6,81	535
Gafisa S.A.	Não	17.806	0,03%	6,92	123
SYN Prop & Tech S.A.	Não	8.300	0,01%	3,98	33
					<b>9.232</b>

<b>30/06/2022</b>					
<b>Companhias</b>	<b>Existência</b>	<b>Quantidade de</b>	<b>% da ações</b>	<b>Valor da</b>	<b>Total</b>
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
Aliancee 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
					<b>8.224</b>

**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
Resultado em transações com ações de companhias abertas	(172)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(1.388)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>8.224</b>

**Aquisição de ações de companhias abertas**

Aquisição de ações de companhias abertas	53.801
Venda de ações de companhias abertas	(57.766)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	2.563
Resultado em transações com ações de companhias abertas	(62)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	2.472
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>9.232</b>

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

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Taxa de administração	1.006	635
	<b>1.006</b>	<b>635</b>

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.

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.

**7. Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	19.413	3.937
Despesas operacionais não pagas	(13)	2
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1	(198)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(250)	72
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(2.472)	1.388
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(5.769)	4.032
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>10.910</b>	<b>9.233</b>
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	347	(347)
Retenção de rendimentos	(94)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>253</b>	<b>(347)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>11.163</b>	<b>8.886</b>
Rendimentos (a distribuir)	(1.303)	(918)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	918	468
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>10.778</b>	<b>8.436</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>10,22</b>	<b>8,00</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,32%	96,24%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(253)	347

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**8. Patrimônio Líquido****8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2023		30/06/2022	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
105.451	1.054.507	105.451	1.054.507
<b>105.451</b>	<b>1.054.507</b>	<b>105.451</b>	<b>1.054.507</b>
	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**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.

No exercício findo em 30 de Junho de 2023 não houve oferta pública e integralização de cotas.

**8.3 Amortização de cotas**

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

30/06/2023	30/06/2022
264	264
<b>264</b>	<b>264</b>

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 2023 o Fundo amortizou cotas no montante de R\$ 0 (2022 - R\$ 264).

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

Gastos com colocação de cotas

30/06/2023	30/06/2022
4.007	4.007
<b>4.007</b>	<b>4.007</b>

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 0 (2022 - R\$ 4.007), os quais estão registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

**8.5 Reserva de contingência**

Reserva de contingência

30/06/2023	30/06/2022
-	347
<b>-</b>	<b>347</b>

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 2023, o Fundo reverteu a reserva de contingência no montante de R\$ 0 (2022 - constituição de R\$ 347).

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

30/06/2023	30/06/2022
19.413	3.937
93.995	99.248

**Adições/deduções**

Cotas de investimentos integralizadas

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Gastos com colocação de cotas

-	-
-	(264)
-	(40)
-	(304)
<b>20,65%</b>	<b>3,98%</b>

**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

30/06/2023		30/06/2022	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
1.006	1,06%	635	1,70%
20	0,02%	22	0,06%
67	0,07%	58	0,16%
<b>1.093</b>	<b>1,15%</b>	<b>715</b>	<b>1,92%</b>
	<b>95,108</b>		<b>37,326</b>

**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, 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.

. 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.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.559	-	2.559
Cotas de fundos de investimento imobiliário	76.984	6.053	-	83.037
Ações de companhias abertas	9.232	-	-	9.232
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	9.503	-	9.503
<b>Total do ativo</b>	<b>86.216</b>	<b>18.115</b>	<b>-</b>	<b>104.331</b>

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
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	59.302	5.554	-	64.856
Ações de companhias abertas	8.224	-	-	8.224
Certificados de recebíveis imobiliários	-	15.489	-	15.489
<b>Total do ativo</b>	<b>69.609</b>	<b>24.475</b>	<b>-</b>	<b>94.084</b>

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 2023, contratou a Grant Thornton Auditoria Independentes Ltda. 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** É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.
- 16.4** Em 30 de junho de 2023 as rubricas de negociação e intermediação de valores nos montantes de R\$ 771 e (R\$1 368) referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3) (2022 - R\$1.900 e (962)).
- 16.5** No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.
- 16.6** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**17. Eventos subsequentes**

A Proposta do Administrador referente ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo publicado de 21 de setembro de 2023, divulgou as seguintes ordem do dia:

1. A aprovação da cisão parcial do Fundo ("NAV"), seguida dos seguintes eventos de transformação e demais providências descritas abaixo ("Cisão Parcial"):

(i) Serão cindidas do Fundo duas frações de seu Patrimônio, as quais serão vertidas ao patrimônio:

a) de um fundo de investimento multimercado ("FIM Aberto"), constituído sob a forma de condomínio aberto, sendo que, para fins da operacionalização de tal estrutura, inicialmente, o patrimônio cindido do NAVT será vertido a um novo fundo de investimento imobiliário ("FI 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. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) será transformado em fundo de investimento multimercado, cujo regulamento pode ser obtido no seguinte website (Clique aqui para acessar o Regulamento) ("Opção FIM Aberto");

b) de um fundo de investimento imobiliário ("NAV2"), constituído sob a forma de condomínio fechado, 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.; (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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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 NAV2 ("Opção NAV2");

(ii) Cada parcela cindida do Fundo será: a) determinada segundo a escolha individual dos Cotistas quanto a manter-se no Fundo, integrar a parcela cindida que será vertida para o FIM Aberto (Opção FIM Aberto) ou para o NAV2 (Opção NAV2), conforme o caso, observada a limitação de público alvo do FIM Aberto, o qual, conforme descrito acima, apenas admitirá Investidores Profissionais, bem como do NAV2, em relação ao qual os cotistas deverão ser clientes devidamente cadastrados perante a XP e com a respectiva participação no NAVT custodiada na XP;

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 no Fundo; (ii) integrarem a parcela cindida descrita no item "(a)" ou "(b)" acima; presumindo-se, no silêncio do cotista, sua vontade de permanecer no Fundo;

(iv) Consequentemente, autorização à Administradora, ao Gestor e ao Daycoval, conforme aplicável, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, incluindo, mas não se limitando a, os atos a serem praticados na qualidade de administrador ou gestor dos fundos de investimento decorrentes da Cisão Parcial, sendo certo que a aprovação da Cisão Parcial, combinada com a opção dos cotistas por integrar qualquer das parcelas cindidas, conforme descrito acima, dispensa a realização de novas assembleias gerais de cotistas dos fundos de investimento decorrentes da Cisão Parcial para ratificação de qualquer das etapas da Cisão Parcial, conforme descritas acima; observado que o NAVT permanecerá existente e continuará listado, tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, de modo que os Cotistas poderão permanecer com suas cotas de emissão do NAVT;

2. aprovação da alteração do Art. 2º do Regulamento do Fundo, com vistas a ajustar a política de investimentos do Fundo,

3. aprovação da alteração da definição do termo "Índice de Correção", para os fins do §4º do Art. 25 do Regulamento.

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

Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*