

Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (52.372.013/0001-95)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 29 de novembro de 2023
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 29 de novembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023, 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 Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário em 29 de novembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de novembro de 2023 a 29 de novembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 – Transformação do Fundo de Investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº16.4, em Assembleia Geral de Quotistas realizada em 21 de setembro de 2023, foi aprovada a transformação do Fundo em condomínio aberto em Fundo de Investimento Multimercado no fechamento das operações do dia 29 de novembro de 2023. As demonstrações contábeis referentes ao período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023, elaboradas em decorrência do processo de transformação, não apresentam a demonstração das evoluções do patrimônio líquido de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs

Conforme nota explicativa nº 5.2(a) em 29 de novembro de 2023, o Fundo possuía na carteira investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 31.414 mil equivalente a 84,95% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está

consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando

aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de

nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP301194/O

Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.372.013/0001-95

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

Balanço patrimonial em 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	29/11/2023	% do PL
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.092	5,66%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	212	0,57%
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	31.414	84,95%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	5.299	14,33%
Amortização a receber de cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	19	0,05%
Total do ativo		39.036	105,56%
Passivo			
	Nota	29/11/2023	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		34	0,09%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (a)	2.024	5,47%
Total do passivo		2.058	5,56%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8	37.323	100,93%
Lucros/(prejuízos) acumulados		(345)	-0,93%
Total do patrimônio líquido		36.978	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		39.036	105,56%

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

Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.372.013/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

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

	Nota	20/11/2023 a 29/11/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(225)
Resultado em transações com ações de companhias abertas	5.2 (b)	162
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (b)	(250)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(315)
Outros ativos financeiros		
Receitas de títulos de renda fixa		4
		4
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(16)
Outras receitas (despesas operacionais)	10	(18)
		(34)
Prejuízo do período		(345)
	8.1	391.869
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(0,88)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		94,36

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Cisão em 20 de novembro de 2023	8	37.323	-	-	-	37.323
Prejuízo do período		-	-	-	(345)	(345)
Em 29 de novembro de 2023		37.323	-	-	(345)	36.978

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de setembro de 2023, com prazo de duração indeterminado e destinado a investidores em geral, nos termos da Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de Fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FI"), e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FI, 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 Resolução 175, 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 FI.

O patrimônio inicial do Fundo foi constituído mediante a incorporação de parcela do patrimônio cindido do NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80.

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.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras período de 20 de novembro de 2023 a 29 de novembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 02 de fevereiro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 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.

3.6 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").

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	29/11/2023
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.007
(b) Cotas do Itaú VIP DI	85
(c) Letras financeiras do tesouro (LFT)	212
	2.304

(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 período e tem seu vencimento em 01/03/2024.

5.2 De caráter imobiliário

	29/11/2023
(a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FII's	31.414
	31.414

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

Navi Real Estate Selection 2 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.372.013/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

Fundo	29/11/2023					
	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	(1)	18.315	2,01%	200,99	3.681
LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(4)	35.450	1,00%	87,13	3.089
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	27.715	0,19%	89,51	2.481
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(3)	19.212	0,30%	116,82	2.244
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	22.112	0,03%	92,10	2.037
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Não	(2)	16.190	0,06%	83,40	1.350
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(2)	13.853	1,14%	89,33	1.237
MAUÁ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	148.082	0,46%	8,17	1.211
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Não	(1)	14.385	0,12%	82,19	1.183
CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(4)	6.941	0,02%	160,38	1.114
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE (*)	Não	(2)	11.457	0,08%	86,14	987
VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(3)	113.622	0,42%	7,87	894
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) (**)	Não	(3)	8.712	0,03%	99,32	865
KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	8.257	0,04%	101,20	836
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	8.425	0,10%	87,29	735
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	Não	(3)	9.519	0,88%	73,75	702
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	(3)	14.827	0,16%	47,01	697
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	Não	(3)	73.628	0,13%	9,28	683
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (*) (**)	Não	(3)	11.245	0,04%	59,62	670
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	7.050	0,08%	85,90	606
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	6.279	0,43%	87,03	546
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(2)	65.624	0,37%	8,03	527
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA	Não	(4)	4.668	0,22%	95,62	446
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	16.377	0,87%	26,04	426
SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	4.878	0,17%	85,98	419
RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	5.318	0,04%	75,62	402
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Não	(3)	4.016	0,02%	73,20	294
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	Não	(2)	3.851	0,36%	75,97	293
LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(5)	6.158	0,08%	35,24	217
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(3)	1.907	0,02%	62,00	118
JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(5)	1.151	0,08%	74,90	86
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	566	0,02%	87,95	50
RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(2)	571	0,01%	83,92	48
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE (*)	Não	(1)	367	0,01%	119,00	44
SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	468	0,03%	85,35	40
MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	368	0,02%	85,98	32
VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*)	Não	(2)	2.664	0,00%	9,73	26
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	Não	(2)	238	0,01%	79,64	19
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	(3)	178	0,01%	97,72	17
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	168	0,01%	90,95	15
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Não	(2)	132	0,00%	101,26	13
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO (*) (**)	Não	(2)	1.394	0,00%	9,63	13
AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (*)	Não	(2)	92	0,00%	94,84	9
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(2)	54	0,00%	83,90	5
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	(2)	43	0,00%	99,30	4
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(2)	366	0,00%	7,95	3
						31.414

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) Lajes Corporativas

(2) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(3) Híbrido

(4) Logística

(5) Residencial

Movimentação do período

Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023	29.813
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(177)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) - a pagar (D+2)	2.024
Amortizaçã de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) - a receber	(19)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(225)
Saldo em 29 de novembro de 2023	31.414

(b) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados 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. Demonstramos abaixo a movimentação da rubrica no período:

Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023	5.387
Venda de ações de companhias abertas - a receber	(5.299)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	162
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(250)
Saldo em 29 de novembro de 2023	-

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

Taxa de administração	29/11/2023
	16
	16

A Administração recebe por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM, sendo certo que a Taxa de Administração já 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 de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Para fins do valor mínimo mensal estabelecido nos termos do item anterior, extraordinariamente serão observados os seguintes valores mínimos da Taxa de Administração:

- a) De R\$1 mensais nos primeiros 12 (doze) meses;
b) De R\$ 10 mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;
c) De R\$ 20 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 recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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:

Rendimentos	29/11/2023
Prejuízo do período	(345)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	225
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	250
Outras despesas/receitas operacionais	18
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	148
Lucro acumulado	148

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

O patrimônio inicial do Fundo foi constituído mediante a incorporação de parcela do patrimônio cindido do NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo.

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

No período de 20 de novembro a 29 de novembro de 2023 não houve oferta pública e integralização de cotas.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	29/11/2023
Prejuízo do período	(345)
Patrimônio líquido inicial	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	0,00%

(*) 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

	29/11/2023	
	Valores	Percentual
Taxa de administração -	16	0,04%
Outras receitas (despesas operacionais)	18	0,05%
	34	0,09%
		36,978

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o período de 20 de novembro a 29 de novembro de 2023, 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.

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

	29/11/2023			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	2.092	-	-	2.092
Letras financeiras do tesouro (LFT)	212	-	-	212
Cotas de fundos de investimento imobiliário	29.170	2.244	-	31.414
Total do ativo	31.474	2.244	-	33.718

As demonstrações das mudanças das Letras financeiras do tesouro (LFT), Cotas de fundo de renda fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário, 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 período de 20 de novembro a 29 de novembro de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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 período de 20 de novembro a 29 de novembro de 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 20 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 29 de novembro de 2023 (data da transformação)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 16.4** O Termo de Apuração publicado em 21 de setembro de 2023 do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário ("NAVTV") apresentou o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo, no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 05 de setembro de 2023. Foi deliberada a cisão parcial do NAVTV, seguida dos seguintes eventos de transformação e demais providências descritas:
- i) Serão cindidas do NAVTV duas frações de seu Patrimônio, as quais serão vertidas ao patrimônio:
- a) de um fundo de investimento multimercado ("FIM Aberto"), sendo que, para fins da operacionalização de tal estrutura, inicialmente, o patrimônio cindido do NAVTV será vertido a um novo fundo de investimento imobiliário ("FII Intermediário"), com regulamento de teor idêntico ao Regulamento do NAVTV, constituído especificamente com a finalidade de receber a respectiva parcela cindida decorrente da Cisão Parcial, o qual, ato subsequente: (i) terá suas cotas retiradas do mercado de bolsa da B3 S.A. e (ii) será transformado em fundo de investimento multimercado;
- B) de um fundo de investimento imobiliário ("NAVTV2"), constituído especificamente com a finalidade de receber a respectiva parcela cindida decorrente da Cisão Parcial, o qual, ato subsequente: (i) terá seu administrador fiduciário alterado para o BANCO DAYCOVAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Daycoval"); (ii) realizará a alteração do mercado em que as cotas de sua emissão encontram-se em negociação, de modo a que passe a ser negociada no ambiente de balcão organizado da B3; (iii) realizará a alienação dos ativos integrantes de sua carteira e integralizará cotas de emissão do NAVI HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 46.437.903/0001-35 ("IMOV"), o qual tem suas cotas admitidas à negociação no mercado de balcão organizado da B3; e (iv) será liquidado, com a consequente entrega de cotas do IMOV aos cotistas do NAVTV2 ("Opção NAVTV2");
- Assim, o cotista que manifestou sua escolha entre ter a totalidade de suas cotas no item "b" acima passou a fazer parte do Fundo. A transformação do Fundo em fundo de investimento multimercado foi aprovado no mesmo termo acima.
- 16.7** 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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 17. Eventos subsequentes**
- Após 29 de novembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes	Allan Haddid
Contadora	Diretor
CRC: SP- 292201/O-0	CPF: 071.913.047-66

* * *