

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 financeiras
em 30 de junho de 2024**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2. das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 101,92% de seu patrimônio líquido em investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas, mensuradas ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas e ações. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; – Recálculo da valorização das cotas de fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; – Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas; e – Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a existência e a valorização das cotas de fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 18 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 20 de setembro de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

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 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	476	0,89%	2.559	2,50%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	961	1,80%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	758	1,42%	9.503	9,29%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (a)	46.850	87,55%	83.037	81,21%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	8.396	15,69%	9.232	9,03%
Direitos sobre empréstimos de ações		116	0,22%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	16.4	759	1,42%	771	0,75%
Outros créditos		75	0,14%	28	0,03%
Total do ativo		58.391	109,13%	105.130	102,81%
Passivo					
	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.031	1,93%	1.303	1,27%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	100	0,10%
Provisões e contas a pagar		66	0,12%	114	0,11%
Negociação e intermediação de valores	16.4	404	0,75%	1.368	1,34%
Credores por empréstimos de cotas	16,5	3.377	6,31%	-	0,00%
Total do passivo		4.879	9,11%	2.885	2,82%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	105.451	197,08%	105.451	103,14%
Cisão de cotas de investimento		(42.119)	-78,71%	-	0,00%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	8.3	(264)	-0,49%	(264)	-0,26%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(4.007)	-7,49%	(4.007)	-3,92%
Lucros/(prejuízos) acumulados		(5.549)	-10,37%	1.065	1,04%
Total do patrimônio líquido		53.512	100,02%	102.245	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		58.391	109,13%	105.130	102,82%

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 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	99	1.221
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	249
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(189)	250
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	6.710	7.337
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	2.184	460
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(4.806)	5.769
Despesas de empréstimos com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(7)	(74)
Despesas de IRPJ de ganho de capital de renda variável		(830)	(442)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		399	228
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.969	2.501
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(1.843)	2.472
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.686	19.971
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		528	615
Receitas de títulos públicos		112	87
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(140)	(167)
		500	535
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas Cetip	10	(21)	(17)
Taxa Bovespa	10	(13)	(12)
Taxa de administração	6 e 10	(814)	(1.006)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(16)	(20)
Despesa de cisão	10	(112)	-
Outras despesas operacionais	10	(109)	(38)
		(1.085)	(1.093)
Lucro líquido do exercício		4.101	19.413
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	612.282	1.054.507
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		6,70	18,41
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		87,40	96,96

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

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento integralizadas	Cisão de cotas de investimento	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		105.451	(264)	-	(4.007)	347	(7.532)	93.995
Constituição de reserva de contingência	8.5	-	-	-	-	(347)	347	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	19.413	19.413
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	-	(11.163)	(11.163)
Em 30 de junho de 2023		105.451	(264)	-	(4.007)	-	1.065	102.245
Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023		-	-	(42.119)	-	-	-	(42.119)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	4.101	4.101
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	-	(10.715)	(10.715)
Em 30 de junho de 2024		105.451	(264)	(42.119)	(4.007)	-	(5.549)	53.512

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 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(848)	(1.004)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(13)	(20)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(235)	(75)
Caixa transferido para fins de cisão		(2.395)	-
Pagamento (compensação) de IR		(140)	(513)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.631)	(1.612)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		528	615
Rendimentos de títulos de renda fixa		112	87
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(104.812)	(102.725)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	105.914	90.292
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	6.710	7.337
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	1.186	2.016
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(766)	(9.128)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	9.421	15.182
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	431
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	1.221
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(52.214)	(53.749)
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (c)	48.179	57.766
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		175	163
Pagamento de taxa de empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(7)	(74)
Pagamento de IRRF sobre ganho de capital		(930)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		13.496	9.434
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7	(10.987)	(10.778)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(10.987)	(10.778)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.122)	(2.956)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	2.559	5.515
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.437	2.559

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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, destinado a investidores em geral, e teve o início de suas atividades em 31 de julho de 2020.

O objeto do Fundo é a obtenção de renda e ganhos de capital através do investimento do seu patrimônio líquido nos seguintes ativos: i) cotas de fundo de investimento imobiliário; ii) certificados de recebíveis imobiliários; iii) letras hipotecárias; iv) letras de crédito imobiliário; v) letras imobiliárias garantidas; vi) debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; vii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, excetuados os Ativos de Liquidez; e viii) excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafo segundo deste Artigo, o Fundo pode deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados 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 2024:

NAVT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	90,56
Agosto	91,26
Setembro	89,49
Outubro	81,81
Novembro	84,88
Dezembro	91,00
Janeiro	90,80
Fevereiro	93,14
Março	93,35
Abril	93,99
Maio	93,00
Junho	92,71

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de setembro 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 circulantes e não circulantes

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, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

• Cotas de 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 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.

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

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 Ações de companhias abertas

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

3.4 Empréstimos de ações de companhias abertas e cotas de 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 ao mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

- 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.

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 mitiga-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

	30/06/2024	30/06/2023
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	476	2.066
(b) Cotas do Itaú VIP DI	-	493
(c) Letras financeiras do tesouro (LFT)	961	-
	1.437	2.559

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

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

(c) São títulos públicos federais que foram adquiridos com o objetivo de serem negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do exercício e tem seu vencimento em 01/09/2024.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2024	30/06/2023
(a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIIs	46.850	83.037
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	758	9.503
(c) Ações de companhias abertas	8.396	9.232
	56.004	101.772

(a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs

As cotas de 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, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

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

	30/06/2024					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
RBR PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Não	(2)	6.984	0,99%	100,98	705
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (*)	Não	(2)	252	0,00%	108,44	27
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	Não	(1)	5.485	0,12%	84,95	466
BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	22.439	0,56%	71,36	1.601
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS	Não	(7)	379	0,01%	70,81	27
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(2)	10.415	0,09%	52,35	545
FII CENESP (*)	Não	(4)	3.840	0,01%	1,55	6
CAPITANIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	10.224	0,00%	8,27	85
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	3.498	0,02%	9,82	34
FII CAMPUS FARIA LIMA (*)	Não	(7)	12.410	0,36%	116,09	1.441
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL STATE	Não	(2)	115.042	0,09%	9,06	1.042
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	16.609	1,14%	73,97	1.229
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Não	(4)	22.706	0,19%	84,25	1.913
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	11.794	0,15%	90,24	1.064
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	625	0,00%	71,00	44
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	4.600	0,01%	8,37	39
HSI ATIVOS FINANCEIROS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1.614	0,06%	86,34	139

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(5)	22.338	1,49%	75,19	1.680
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	110	0,00%	97,75	11
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Não	(2)	6.274	0,03%	66,70	418
KINEA CREDITAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	8.559	0,24%	9,75	83
KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS SUNO 30	Não	(1)	8.434	0,02%	8,41	71
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(1)	9.695	0,44%	85,44	828
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Não	(1)	3.716	0,01%	106,00	394
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	34.428	0,04%	96,30	3.315
LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(5)	8.984	0,46%	22,71	204
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	2.962	0,01%	9,93	29
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	2.636	0,02%	91,00	240
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	(2)	2.607	0,08%	84,30	220
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	Não	(2)	29.497	2,74%	76,51	2.257
POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	4.615	0,01%	9,08	42
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES (*)	Não	(4)	39.357	0,15%	92,26	3.631
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	18	0,00%	87,25	2
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE (*)	Não	(1)	611	0,00%	91,51	56
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	29.032	0,10%	8,98	261
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO (*)	Não	(1)	25.146	0,20%	98,00	2.464
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Não	(1)	52.544	0,20%	85,68	4.502
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	Não	(1)	6.017	0,56%	73,10	440
VBI REITS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	34.396	0,33%	73,31	2.522
RIZA AKIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	6.452	0,07%	82,70	534
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII	Não	(2)	39.839	0,43%	41,50	1.653
SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	159	0,00%	96,19	15
SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	1.968	0,07%	88,27	174
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	25.589	1,01%	30,80	788
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(2)	32.488	0,51%	111,81	3.632
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	8.975	0,06%	92,97	834
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	97.946	0,55%	8,73	855
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	743	0,01%	88,24	66
VINCI MOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(7)	261.892	0,97%	6,64	1.739
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(1)	1.638	0,01%	88,83	146
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA	Não	(6)	6.335	0,30%	93,71	594
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	26.279	0,00%	87,00	2.286
XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	9.009	0,02%	7,94	71
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS (*)	Não	(1)	(15.569)	-0,01%	8,47	(132)
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	(744)	0,00%	97,35	(72)
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(3)	(3.526)	-0,01%	116,35	(410)
						46.850

30/06/2023						
Fundo	de controle	investido	cotas detidas	cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE	Não	(4)	49.285	5,41%	197,98	9.758
LOGCP INTER FII	Não	(6)	94.828	3,47%	88,26	8.370
CSHG LOGISTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(6)	38.673	0,16%	167,23	6.467
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (a)	Não	(2)	51.700	0,82%	117,07	6.053
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	Não	(1)	57.508	0,39%	90,68	5.215
KILIMA VOLKANO RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FII	Não	(1)	37.278	3,07%	93,49	3.485
CSHG IMOBILIARIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMO - FII	Não	(1)	39.302	1,37%	87,19	3.427
MAUÁ CAPITAL HED FII (*)	Não	(1)	356.201	1,10%	9,35	3.330
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Não	(4)	38.709	0,32%	80,49	3.116
RBR ALPHA FII (*)	Não	(1)	33.906	0,25%	80,00	2.712
MOGNO FII (*)	Não	(1)	41.028	0,45%	64,00	2.626
VINCI MOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(7)	305.754	1,13%	8,38	2.562
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA	Não	(6)	25.284	1,20%	99,98	2.528
HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Não	(1)	22.671	0,28%	97,20	2.204
FUNDO DE INVEST IMOB - OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	Não	(2)	25.679	2,38%	80,00	2.054
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA	Não	(2)	198.131	0,34%	9,27	1.837
BTG CRÉDITO IMOB FII (*)	Não	(1)	176.574	0,18%	9,15	1.616
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(2)	44.070	2,33%	35,25	1.553
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	Não	(1)	15.998	0,02%	93,70	1.499
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(1)	160.985	0,91%	8,72	1.404
XP CREDITO IMOBILIÁRIO FII	Não	(1)	15.303	0,18%	88,00	1.347
BC FUND FII (*)	Não	(2)	19.236	0,07%	66,79	1.285
ALIANZA TRUST RI FII (*)	Não	(2)	9.727	0,13%	115,36	1.122
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	Não	(7)	10.467	0,66%	104,98	1.099
LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(5)	16.633	0,22%	57,92	963
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	10.806	0,05%	79,70	861
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL I FOF	Não	(1)	10.363	0,96%	76,32	791
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Não	(1)	7.551	0,01%	97,65	737
GALAPAGOS CRI FII (*)	Não	(1)	4.364	0,32%	92,48	404
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI CRI (*)	Não	(1)	3.187	0,03%	89,60	286
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIARIO CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB.	Não	(1)	3.344	0,22%	85,30	285
PLURAL RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(2)	3.056	0,14%	86,85	265
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	2.735	0,11%	87,20	238
FII REC RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Não	(1)	2.589	0,01%	89,29	231
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	21.482	0,13%	9,00	193
POLO CREDITO IMOBILIARIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	(1)	2.108	0,06%	89,72	189
MORE CRI FII (*)	Não	(1)	1.934	0,13%	91,05	176
RBR CREDITO IMOB FII (*)	Não	(1)	1.490	0,03%	98,32	146
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FII	Não	(1)	1.625	0,09%	87,15	142
BARIGUI RENDIMENTOS I FII	Não	(1)	1.599	0,03%	85,20	136
VALORA CRI FII (*)	Não	(1)	1.334	0,01%	90,00	120
JPP CAPITAL RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FII	Não	(2)	1.123	0,12%	97,55	110
VALORA CRI CDI FII (*)	Não	(1)	7.627	0,01%	9,51	73
TORRE NORTE FII (*)	Não	(4)	143	0,00%	126,00	18
RIZA AKIN FII (*)	Não	(1)	5.667	0,06%	1,00	4
						83.037

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).

- (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária
(2) Híbrido
(3) Participação em Shopping Centers.
(4) Lajes corporativas
(5) Residencial
(6) Logística
(7) Outros

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	64.856
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs) (*)	103.131
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(2.016)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs) (*)	(89.163)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	460
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	5.769
Saldo em 30 de junho de 2023	83.037
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs) (*)	103.848
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(1.186)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs) (*)	(102.525)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	2.184
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(4.806)
Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023 - custo	(35.241)
Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023 - ajuste MTM	1.539
Saldo em 30 de junho de 2024	46.850

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

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	7.337
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(7.337)
Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	6.710
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(6.710)
Saldo em 30 de junho de 2024	-

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2024										
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
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0801132	(2)	N/A	Emissão 1 - Classe única	23/09/2021	19/09/2033	CDIE + 2,9%	832	768	758
									768	758

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

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	(1)(3)(4)	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	(1)(3)(4)	N/A	SR-1 2ª Emissão	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9.5%	5.000	5.257	5.419
									9.324	9.503

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

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2024				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(2)	Almeida Junior Shopping Centers S.A.	(b), (e), (g)	758
				758

30/06/2023				
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2023
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(1)(3)(4)	Flor do Cais Empreendimentos (SPE da Gafisa)	(b), (g), (j), (d), (h), (k), (m), (l), (n)	4.084
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(1)(3)(4)	Flor do Cais Empreendimentos (SPE da Gafisa)	(b), (g), (j), (d), (h), (k), (m), (l), (n)	5.419
				9.503

Legendas

Lastro

- (1) - Contrato de Compra e Venda
(2) - Debenture
(3) - Nota Comercial
(4) - 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
(j) - 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.

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	15.489
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.128
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.182)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	250
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.221
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	249
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(431)
	(1.221)
Saldo em 30 de junho de 2023	9.503
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	766
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(9.421)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	99
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(189)
Saldo em 30 de junho de 2024	758

(c) Ações de companhias abertas

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

30/06/2024					
Companhias	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Allos S.A.	Não	93.731	0,02%	21,12	1.980
EZ TEC Empreendimentos e Participacoes S.A.	Não	67.725	0,03%	12,94	871
Iguatemi S.A.	Não	70.297	0,01%	20,58	1.447
Melnik Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Não	215.826	0,10%	3,45	745
SYN Prop & Tech S.A.	Não	64.145	0,04%	9,15	587
Construtora Tenda S.A.	Não	67.449	0,06%	10,75	725
Trisul S.A.	Não	419.652	0,22%	4,85	2.035
Cyrela Brazil Realty S.A.	Não	360	0,00%	18,85	6
					8.396

30/06/2023					
Companhias	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Aliansce 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
					9.232

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	
Aquisição de ações de companhias abertas	53.801
Vendas de ações de companhias abertas	(57.766)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	2.501
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	2.472
Saldo em 30 de junho de 2023	9.232
Aquisição de ações de companhias abertas	52.214
Venda de ações de companhias abertas	(48.179)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	2.969
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(1.843)
Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023 - custo	(5.714)
Cisão ocorrida em 20 de novembro de 2023 - ajuste MTM	(283)
Saldo em 30 de junho de 2024	8.396

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

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	814	1.006
	814	1.006

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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota 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:

Rendimentos	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	4.101	19.413
Despesas operacionais não pagas	(14)	(13)
Receitas com dividendos	(58)	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	196	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	189	(250)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	1.843	(2.471)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	4.806	(5.769)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	11.063	10.910
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	-	347
Retenção de rendimentos - até 5%	(348)	(94)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(348)	253
Rendimentos declarados	10.715	11.163
Rendimentos (a distribuir)	(1.031)	(1.303)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.303	918
Rendimentos líquidos pagos no exercício	10.987	10.778
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	17,94	10,22
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,85%	102,32%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(348)	253

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cisão de cotas de investimento
Amortização de cotas de investimentos integralizadas
Cotas de investimentos integralizadas
Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

30/06/2024		30/06/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
105.451	1.054.507	105.451	1.054.507
(42.119)	(442.225)	-	-
(264)	-	(264)	-
63.068	612.282	105.451	1.054.507
	103,00		100,00

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O Termo de Apuração publicado em 21 de setembro de 2023 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 Fundo ("NAVTV"), seguida dos seguintes eventos de transformação e demais providências descritas:

- 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"), 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");
- 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 NAVTV2 (Opção NAVTV2).
- b) composta mediante a segregação proporcional dos ativos integrantes da carteira do NAVTV, 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 NAVTV 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.

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve oferta pública e integralização de cotas.

8.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

30/06/2024	30/06/2023
264	264
264	264

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2024	30/06/2023
4.007	4.007
4.007	4.007

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2024	30/06/2023
4.101	19.413
102.245	93.995

Adições/deduções

Amortizações de cotas de investimentos integralizados
Gastos com colocação de cotas

-	(528)
-	(40)
-	(568)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

4,01%	20,78%
-------	--------

(*) 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

Despesas Cetip
Taxa Bovespa
Taxa de administração
Taxa de fiscalização da CVM
Despesa de cisão
Outras (receitas) despesas operacionais

30/06/2024		30/06/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
21	0,03%	17	0,02%
13	0,02%	12	0,01%
814	1,14%	1.006	1,06%
16	0,02%	20	0,02%
112	0,16%	-	0,00%
109	0,15%	38	0,04%
1.085	1,47%	1.093	1,12%
71.386		95.108	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração 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.

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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:

30/06/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	476	-	476
Cotas de fundos de investimento imobiliário	42.513	4.337	-	46.850
Ações de companhias abertas	8.396	-	-	8.396
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	758	-	758
Total do ativo	51.870	5.571	-	57.441

30/06/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.559	-	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	-	9.503	-	9.503
Total do ativo	86.216	18.115	-	104.331

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 a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes LTDA, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço 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 os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.
- 16.4 Em 30 de junho de 2024 as rubricas de negociação e intermediação de valores nos montantes de R\$ 759 e (R\$ 404) referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários e ações de companhias abertas no mercado organizado (B3). (2023 - R\$ 771 e (R\$ 1.368))
- 16.5 Em 30 de junho de 2024 a rubrica de Credores por empréstimos de cotas no montante de R\$ 3.377 (2023 - R\$ 0) refere-se a cotas de fundos imobiliários as quais foram recebidas em empréstimo e são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.
- 16.6 Em 21 de setembro de 2023 foi deliberado via AGE, a cisão de duas frações de seu patrimônio líquido, as quais serão vertidas de um fundo de investimento multimercado ("FIM Aberto") e de um fundo de investimento imobiliário ("NAVIT2"), sendo distribuído entre elas o montante determinado pelos cotistas do fundo;
- Foi deliberado sobre a alteração do regulamento referente aos seguintes pontos: Alteração do Art. 2º do Regulamento do Fundo, com vistas a ajustar a política de investimentos do Fundo; e Aprovação da alteração da definição do termo "Índice de Correção", para os fins do §4º do Art. 25 do Regulamento, de modo que deixe de estar atrelado ao IMA-B 5+ (formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA, com vencimento superior a cinco anos), e passe a estar atrelado ao IMA-B 5 (formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA, com vencimento inferior a cinco anos), para fins de cálculo da Taxa de Performance.
- 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 entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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 30 de junho de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *