

## NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.252/0001-80 - Código de Negociação na B3: NAVT11

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (CISÃO PARCIAL DO FUNDO)

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80 (“Fundo” ou “NAVT”), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada às 15:00h, em 20/09/2023, de forma não presencial, por meio digital, através da plataforma “Webex”, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472” e “Assembleia”, respectivamente), e do 35 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), sendo admitido também o envio da manifestação de votos por meio de comunicação eletrônica até o dia 20/09/2023, antes do início da assembleia, de acordo com as informações abaixo.

#### Ordem do Dia:

1. A aprovação da cisão parcial do NAVT, seguida dos seguintes eventos de transformação e demais providências descritas abaixo (“Cisão Parcial”):
  - (i) Serão cindidas do Fundo duas frações de seu Patrimônio, as quais serão vertidas ao patrimônio:
    - a) de um **fundo de investimento multimercado (“FIM Aberto”)**, constituído sob a forma de condomínio aberto, regido nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM nº 555”), destinado **exclusivamente a investidores profissionais**, conforme definido no Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que, para fins da operacionalização de tal estrutura, inicialmente, o patrimônio cindido do NAVT será vertido a um novo fundo de investimento imobiliário (“FII Intermediário”), com regulamento de teor idêntico ao Regulamento do NAVT, constituído especificamente com a finalidade de receber a respectiva parcela cindida decorrente da Cisão Parcial, o qual, ato subsequente: (i) **terá suas cotas retiradas do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)**; e (ii) será **transformado em fundo de investimento multimercado**, cujo regulamento pode ser obtido no seguinte website ([Clique aqui para acessar o Regulamento](#)) (“Opção FIM Aberto”);
    - b) de um **fundo de investimento imobiliário (“NAVT2”)**, constituído sob a forma de condomínio fechado, conforme regulamento que pode ser obtido no seguinte *website* ([Clique aqui para acessar o Regulamento](#)), destinado a investidores em geral e que estejam devidamente cadastrados e com as informações cadastrais atualizadas perante a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“XP”), 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 NAVT2 (“Opção NAVT2”);

- (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 NAVT2 (Opção NAVT2), conforme o caso, observada a limitação de público alvo do FIM Aberto, o qual, conforme descrito acima, apenas admitirá Investidores Profissionais, bem como do NAVT2, em relação ao qual os cotistas deverão ser clientes devidamente cadastrados perante a XP e com a respectiva participação no NAVT custodiada na XP;
  - b) composta mediante a segregação proporcional dos ativos integrantes da carteira do NAVT, sendo que os ativos que não possam ser divididos sem resto e que não admitam fracionamento ou a sua própria transferência, serão complementados e/ou substituídos por recursos disponíveis, de acordo com o respectivo valor de mercado de tais ativos;
- (iii) Cada cotista do NAVT poderá manifestar sua escolha entre ter a totalidade de suas cotas: (i) mantidas no Fundo; (ii) integrarem a parcela cindida descrita no item “(a)” ou “(b)” acima; presumindo-se, no silêncio do cotista, sua vontade de permanecer no Fundo;
- (iv) Consequentemente, autorização à Administradora, ao Gestor e ao Daycoval, conforme aplicável, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, incluindo, mas não se limitando a, os atos a serem praticados na qualidade de administrador ou gestor dos fundos de investimento decorrentes da Cisão Parcial, sendo certo que a aprovação da Cisão Parcial, combinada com a opção dos cotistas por integrar qualquer das parcelas cindidas, conforme descrito acima, dispensa a realização de novas assembleias gerais de cotistas dos fundos de investimento decorrentes da Cisão Parcial para ratificação de qualquer das etapas da Cisão Parcial, conforme descritas acima; observado que o NAVT permanecerá existente e continuará listado, tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, de modo que os Cotistas poderão permanecer com suas cotas de emissão do NAVT;

- 2. aprovação da alteração do Art. 2º do Regulamento do Fundo, com vistas a ajustar a política de investimentos do Fundo, que passará a vigor com a seguinte redação, bem como a exclusão do §2º do mesmo dispositivo, renumerando-se os parágrafos subsequentes:

*“Art. 2º - 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 permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); e

VIII. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafosegundo deste Artigo, 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 descritos nos incisos anteriores."

3. 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, de acordo com a seguinte redação:

*"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 – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website (no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas."*

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação por meio da Assembleia devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Adicionalmente, encontra-se disponível [neste link](#) o Comunicado ao Mercado, divulgado em 27 de julho de 2023, o qual contém o material de apoio preparado pela **NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.658.373/0001-64 ("Gestora") em conjunto com a Administradora, concedendo orientações gerais em relação as matérias em deliberação na Assembleia.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**