

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.252/0001-80

Código ISIN nº BRNAVTF015

Código de Negociação na B3: NAVT11

COMUNICADO AO MERCADO

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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80 ("**Fundo**"), vem comunicar aos cotistas ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

Ao final do mês de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 102,2 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 93,3 milhões, representando um desconto de 9% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Diante deste cenário, a **NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.658.373/0001-64 ("**Gestor**") informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que iniciou estudos para a realização de uma eventual reorganização societária do Fundo, com vistas a se destravar aos Cotistas o valor intrínseco dos ativos que compõem a carteira do Fundo e que possa, na visão do Gestor, gerar valor para os investidores.

A estrutura proposta para a reorganização ainda está sob análise e discussões, sendo que referida reorganização dependerá da aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária a ser oportunamente convocada, sendo que o Gestor avaliará detalhadamente as condições a elas aplicáveis e seus efeitos, anteriormente à submissão a deliberação.

Recomenda-se fortemente aos Cotistas do Fundo que acessem o material de apoio preparado pelo time de gestão do Fundo a respeito da reorganização de que se pretende implementar, disponível no Anexo I ao presente comunicado.

Qualquer eventual nova decisão, negociação ou transação relacionada à reorganização do Fundo serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador

(<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>) e do Fundo (<https://www.navi.com.br/navt11/>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo de reorganização, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

contato@navi.com.br

São Paulo, 27 de julho de 2023.

NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I – MATERIAL DE APOIO

וועהנ

AGENDA

- 1 Motivação da reestruturação
- 2 Proposta em estudo
- 3 Cronograma estimado
- 4 Overview do IMOV11

Sumário Executivo

NAVT11

A motivação

**Proposta
em
Estudo**

- FoFII com IPO em mar/21
- Desde o seu início, gerou alfa acumulado de 35% sobre IFIX
- Nenhum retorno negativo e geração de alfa em todos os semestres¹
- Maior retorno patrimonial e maior dividendo entre os FoFIIs¹

- Mesmo com boa performance, FII negocia no mercado secundário com desconto de 9% em relação à cota patrimonial²
- Possibilitar, de forma isonômica, cotista destravar valor e ir para produto adequado ao seu perfil

- Opção 1: permanecer no NAVT11
- Opção 2: migrar para FII cetipado IMOV11
- Opção 3: migrar para fundo de investimento multimercado

¹FoFIIs com PL acima de R\$90MM, dados referentes ao final de junho/2023; ver slides 5 e 6 para maiores detalhes da análise

² considerando o preço do mercado secundário de R\$ 88,50 do fechamento do dia 30 de junho de 2023 e a cota patrimonial de 30 de junho de 2023

MOTIVAÇÃO DA REESTRUTURAÇÃO

Performance Histórica - NAVT11

- Geração de alfa consistente vs. IFIX em **todos os semestres** e nos principais segmentos da carteira
- Nenhum semestre com **retorno negativo** mesmo com ciclo de alta de juros

Geração de alfa em todos os semestres desde a criação

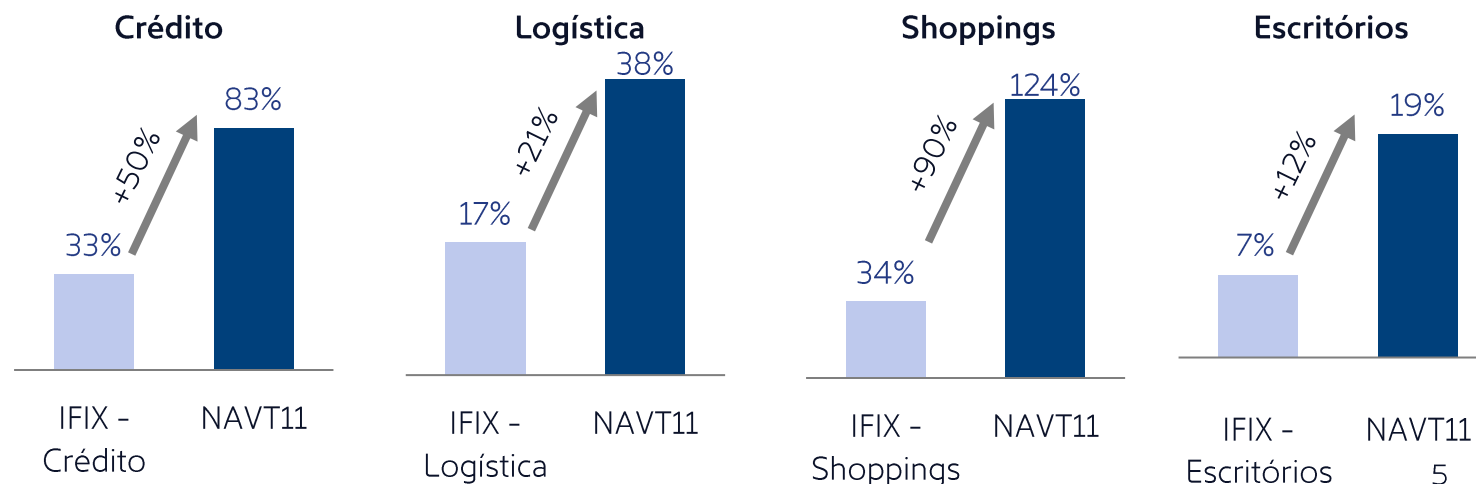
	(a) NAVT11	(b) IFIX	(a-b) Alfa
2S20	17,2%	5,0%	12,2%
1S21	0,3%	-4,0%	4,3%
2S21	2,3%	1,8%	0,5%
1S22	2,2%	-0,3%	2,5%
2S22	6,3%	2,6%	3,7%
1S23	15,1%	10,1%	5,1%
Total	50,4%	15,4%	35,0%

Alfa gerado quando IFIX cai

Alfa gerado quando IFIX sobe

Geração de alfa nos principais segmentos

Retornos desde o início



○ NAVT11 é TOP 1 em retorno patrimonial e dividendos entre os FoFIs¹

Dividendos (R\$/cota)

Média 2022

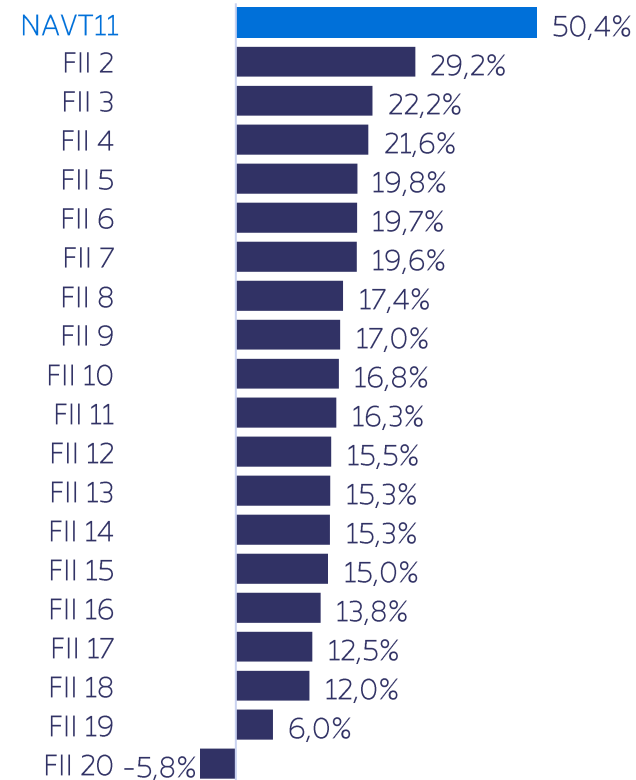
FoF	Div./cota
NAV11	0,84
FII 2	0,76
FII 3	0,75
FII 4	0,75
FII 5	0,74
FII 6	0,73
FII 7	0,72
FII 8	0,72
FII 9	0,68
FII 10	0,68
FII 11	0,67
FII 12	0,67
FII 13	0,63
FII 14	0,63
FII 15	0,62
FII 16	0,62
FII 17	0,61
FII 18	0,56
FII 19	0,55
FII 20	0,49
Média	0,67

Média 1S23

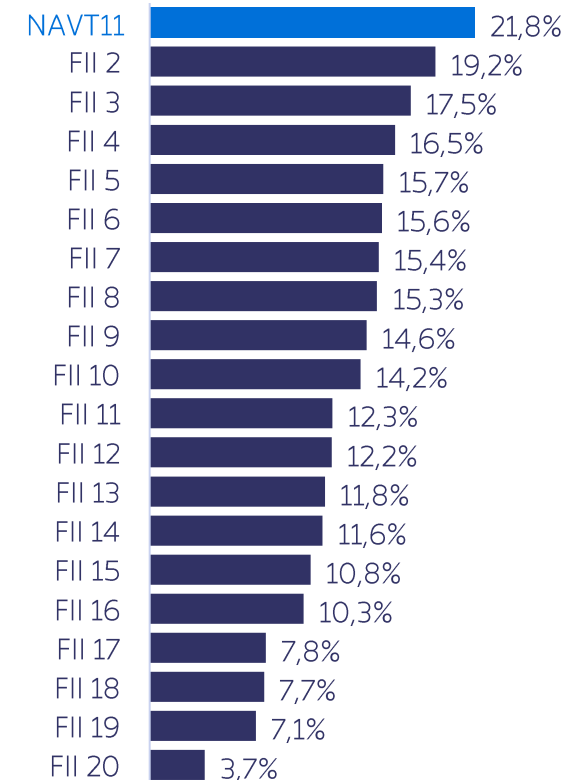
FoF	Div./cota
NAV11	0,86
FII 2	0,78
FII 3	0,78
FII 4	0,77
FII 5	0,75
FII 6	0,73
FII 7	0,71
FII 8	0,71
FII 9	0,70
FII 10	0,66
FII 11	0,65
FII 12	0,65
FII 13	0,63
FII 14	0,63
FII 15	0,62
FII 16	0,61
FII 17	0,56
FII 18	0,52
FII 19	0,50
FII 20	0,45
Média	0,66

Retorno patrimonial

Desde Ago-20 (início)



Últimos 12 meses

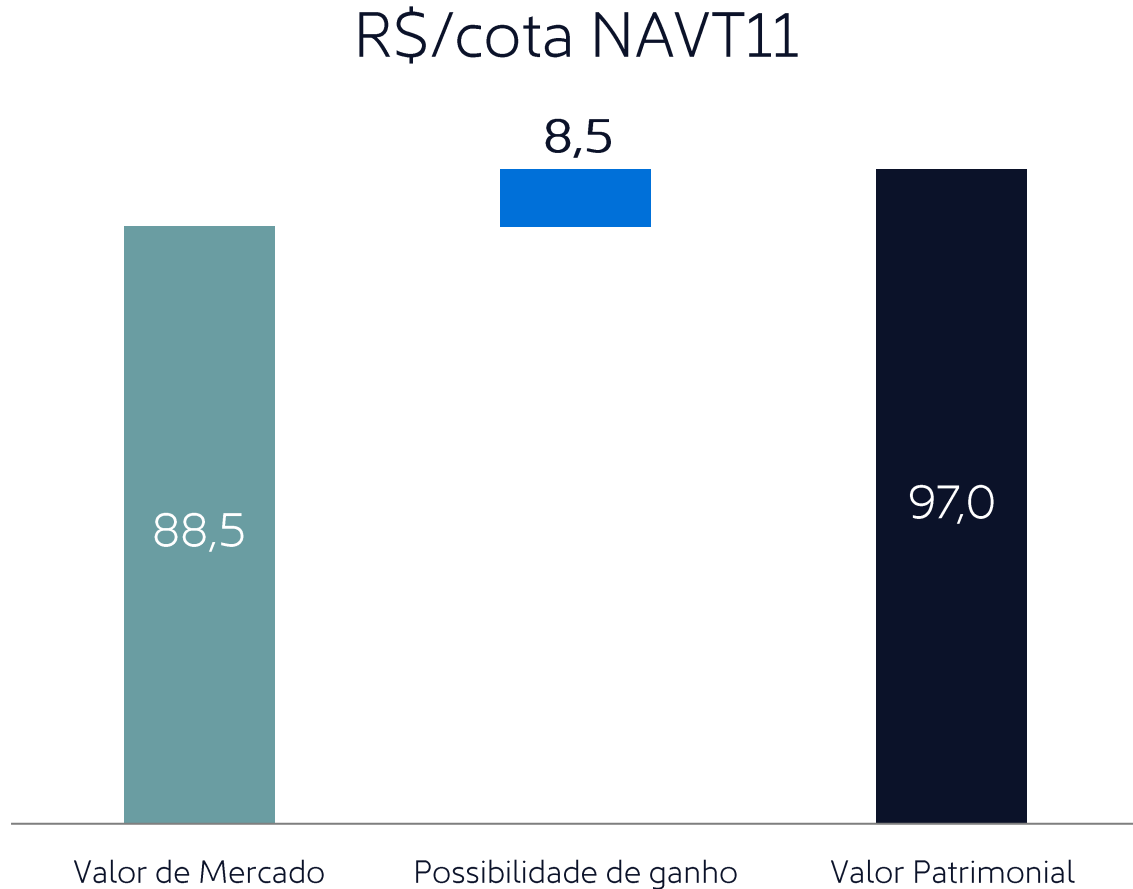


→ TOP 1: dividendos 2022 e no 1º semestre de 2023

→ TOP 1: retorno patrimonial desde o início e nos últimos 12 meses

¹FoFIs com PL acima de R\$90MM, dados referentes ao final de junho/2023

Mesmo assim negocia com desconto para a sua cota patrimonial: oportunidade de ganho de capital¹



No NAVT11, a cota patrimonial representa os valores de mercado dos ativos:

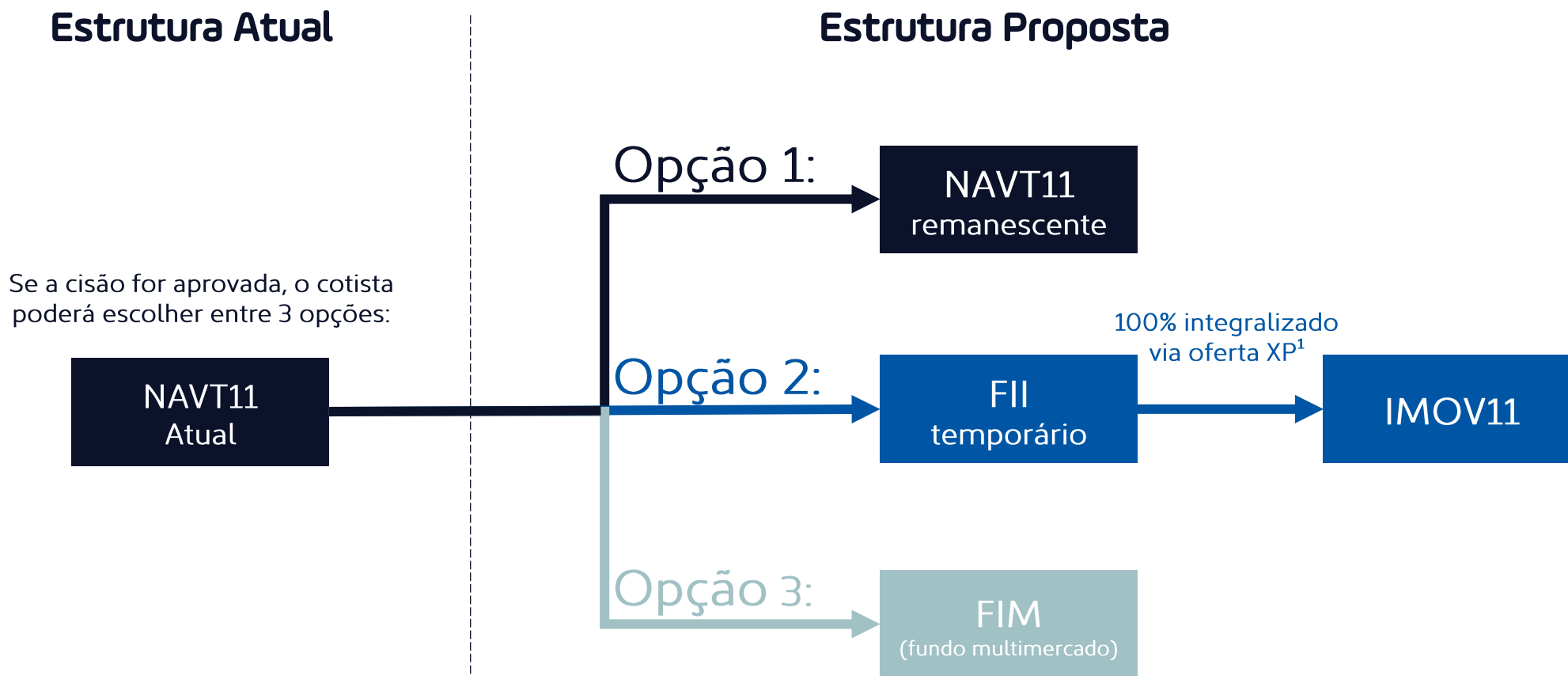
Os FIs e ações são negociados em bolsa de valores, seus preços mudam diariamente e são refletidos no valor patrimonial do NAVT11.

¹A reestruturação proposta pode implicar em um ganho, potencial, de 9,6%, considerando o preço do mercado secundário de R\$ 88,50 do fechamento do dia 30 de junho de 2023 e a cota patrimonial do dia 30 de junho de 2023, porém, destaca-se se que tal valor representa meramente uma estimativa, que não deve ser considerada como garantia ou promessa de rentabilidade, sendo que o eventual ganho dependerá de outros fatores, inclusive do próprio custo médio de aquisição pelos cotistas.

PROPOSTA EM ESTUDO

Cisão do NAVT11 em 3 veículos

- Isonomia para diferentes tipos de investidores
- Possibilidade para os investidores terem suas cotas do NAVT11 precificadas a valor patrimonial
- Cisão depende de aprovação em assembleia



¹Oferta a ser coordenada e distribuída pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Opção 1: continuar no NAVT11

- o Cotista pode permanecer no NAVT11, mesmo veículo que continuará listado na B3

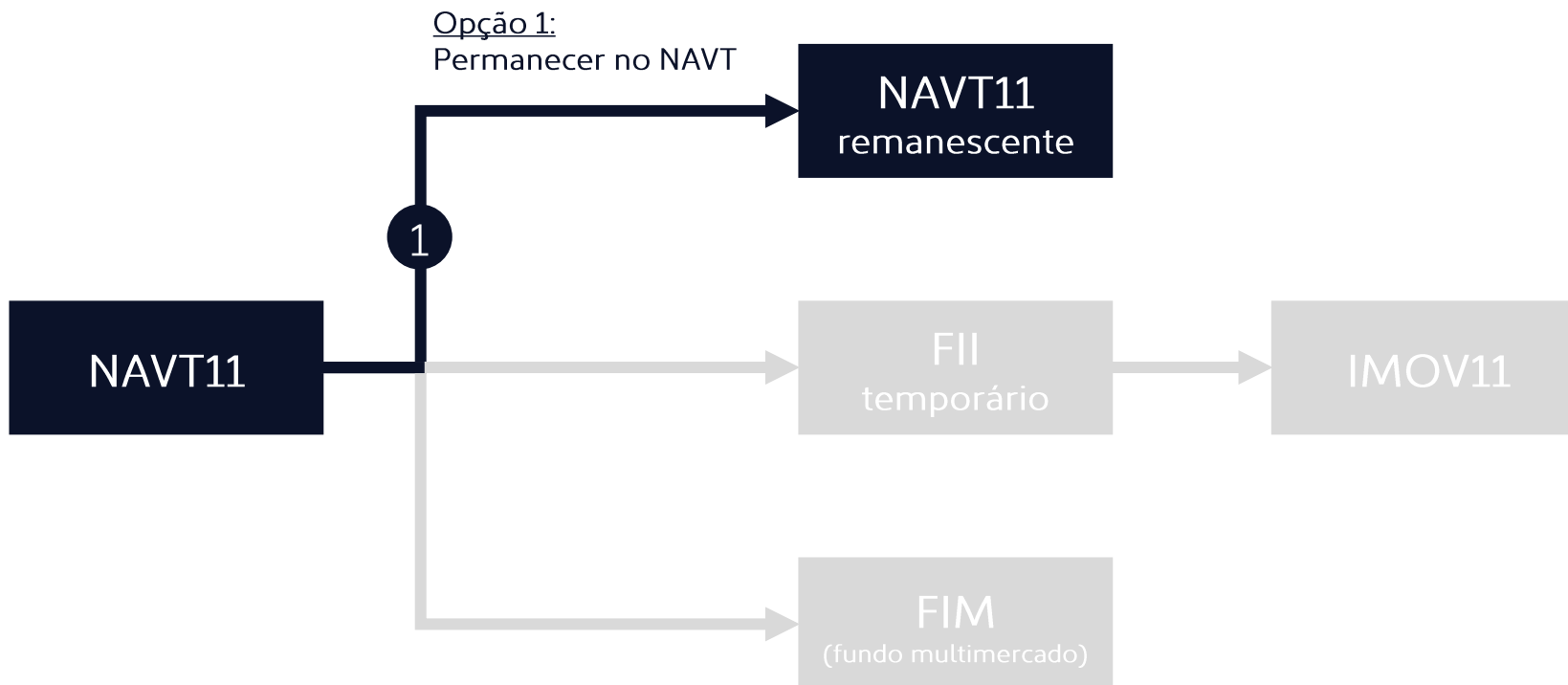
Estrutura Atual

Estrutura Proposta

Tipo

Resgate

Público



FII Listado B3	-	Geral
----------------	---	-------

Opção 2: migrar para IMOV11

- Cotista pode optar pelo FII temporário com **integralização subsequente em oferta do IMOV11**
- Será considerado o **valor patrimonial dos ativos do FII temporário** para a integralização no IMOV11
- Apenas cotistas que tenham suas cotas do NAVT11 **custodiadas na XP** podem optar pela Opção 2

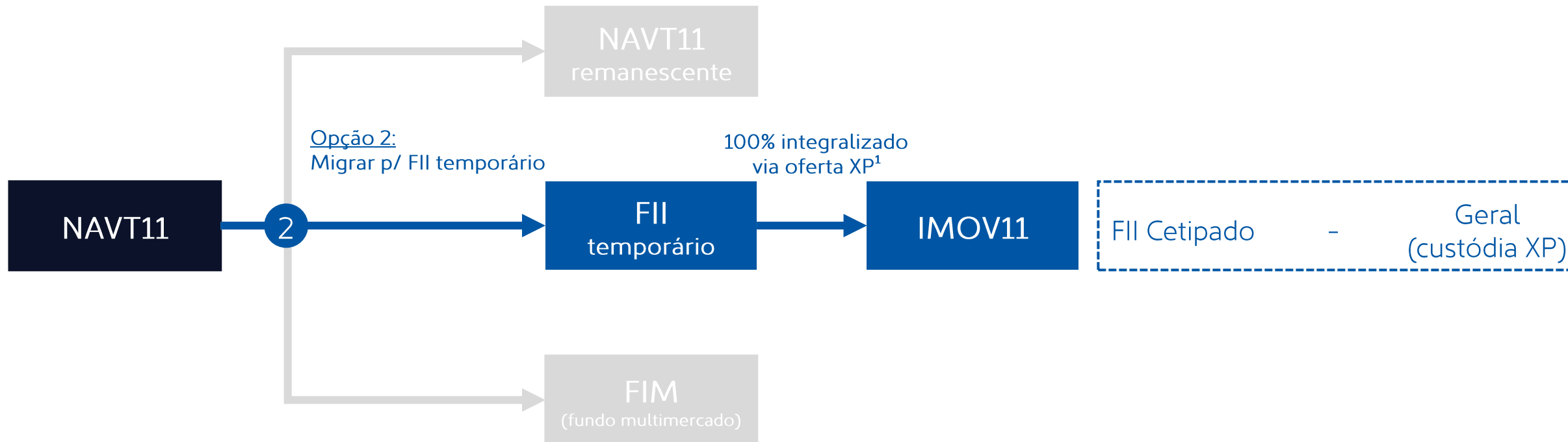
Estrutura Atual

Estrutura Proposta

Tipo

Resgate

Público



¹Oferta a ser coordenada e distribuída pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Opção 3: migrar para Fundo Multimercado

- Investidores profissionais podem optar pelo fundo de investimento multimercado
- Fundo multimercado investe, exclusivamente, em cotas de fundos de investimento imobiliário

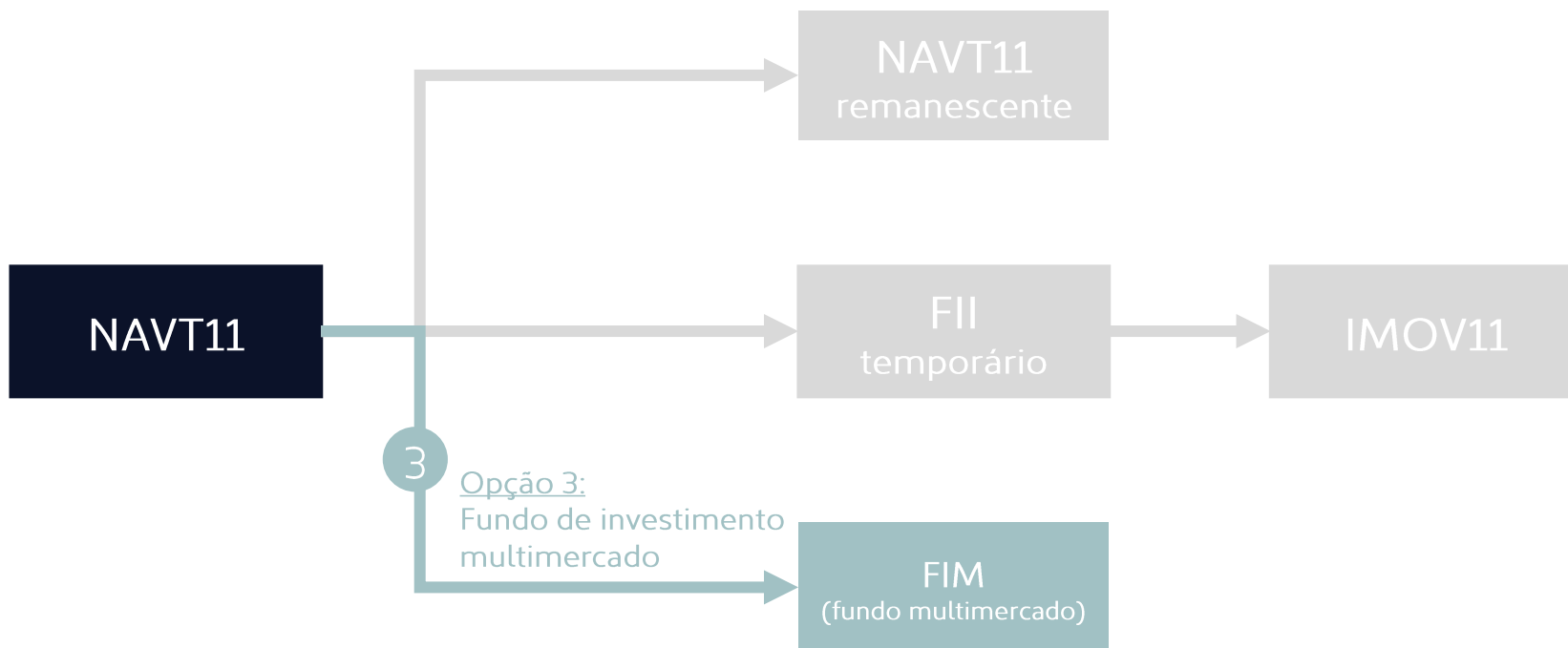
Estrutura Atual

Estrutura Proposta

Tipo

Resgate

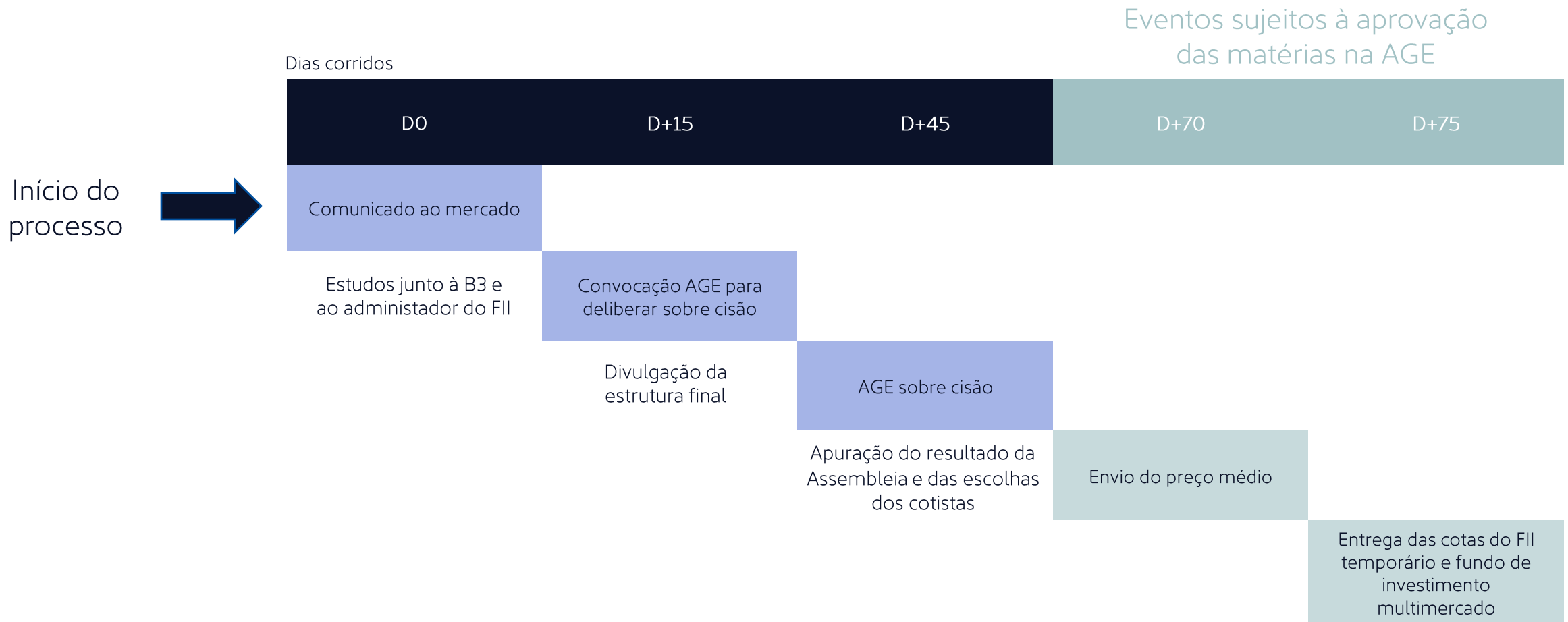
Público



FIM (555)	D + 360	Investidores Profissionais
-----------	---------	----------------------------

CRONOGRAMA ESTIMADO

Cisão NAVT11: principais etapas



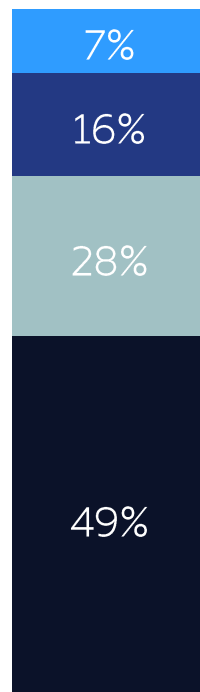
Overview IMOV11

IMOV11 é um hedge fund imobiliário cetipado

Custódia das cotas: XP

Ambiente de negociação: CETIP (balcão)

% do PL



→ Caixa

→ Ações listadas na B3

de empresas imobiliárias

→ FIs de crédito e tijolo

CRIs

→ IPCA + 9,4%

→ CDI + 4,3%

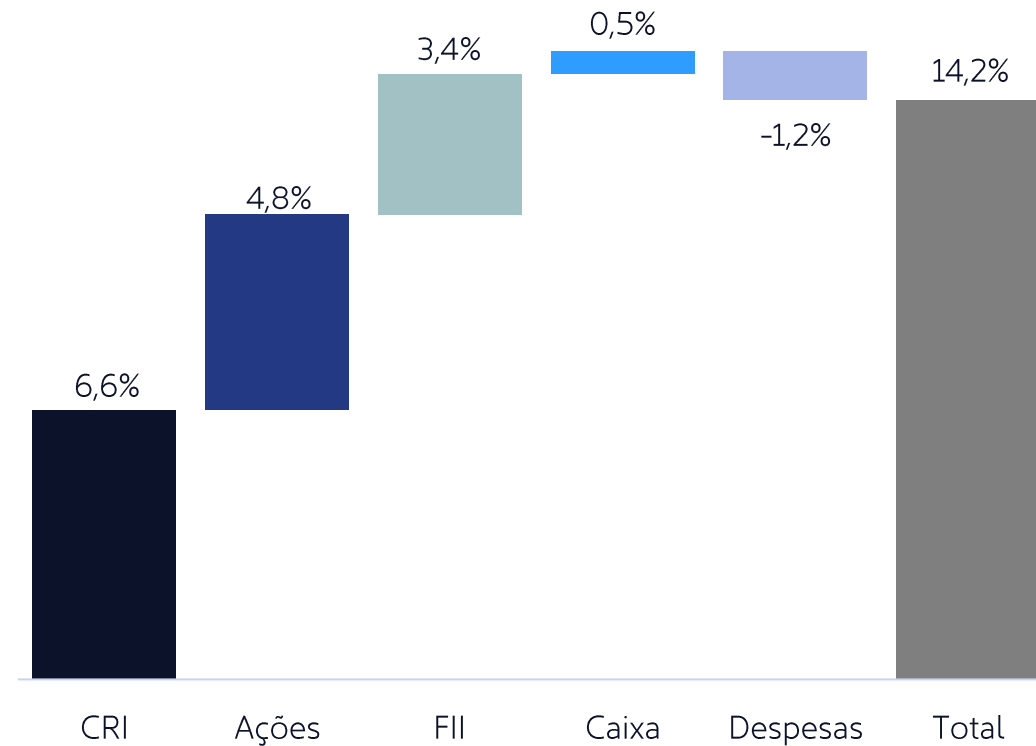
Flexibilidade

Core em crédito

14% de Retorno no 1S23

- Ações contribuíram com +30% do retorno sendo 16% da carteira

Contribuição de Performance 1S23



Assertividade e rapidez na alocação

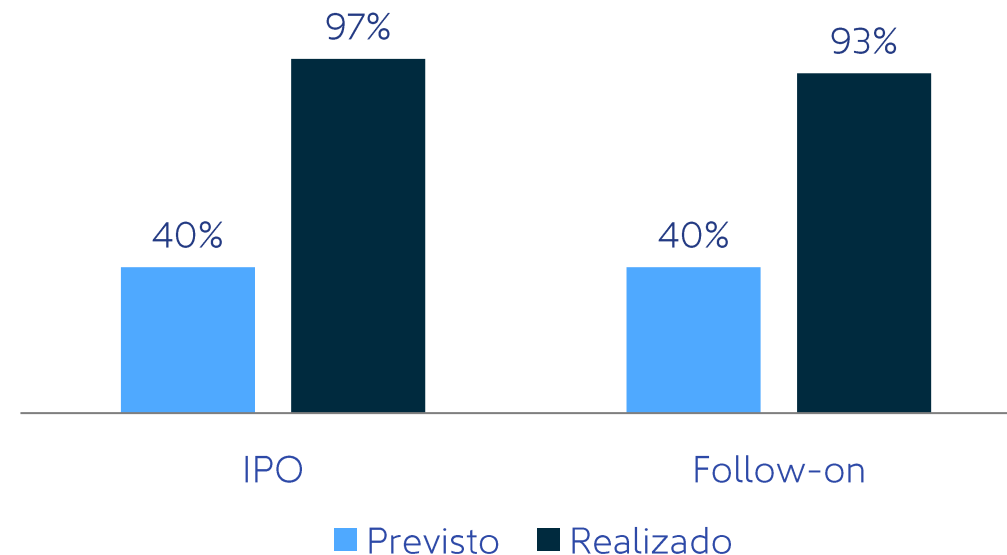
- Portfólio +90% alocado em menos de 1 mês no IPO & follow-on
- Alocações em CRIs com foco em IPCA e spread acima do previsto

Previsto vs. realizado

Spreads

	Previsto	Realizado
Spread IPCA	9,4%	9,9%

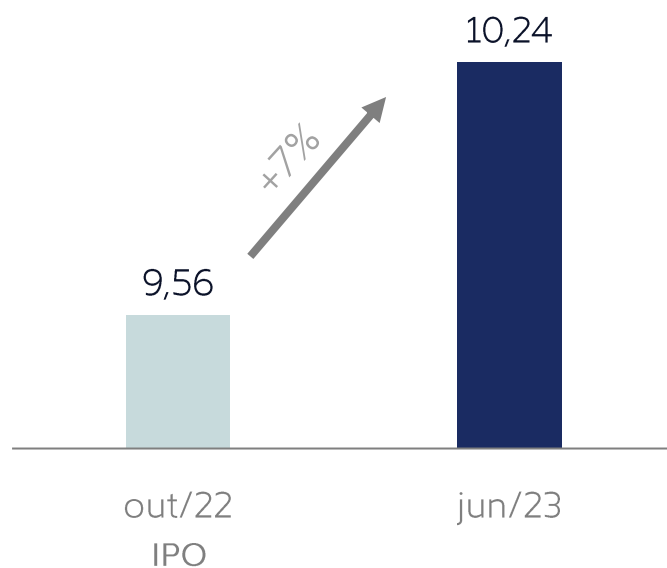
Alocação no 1º mês



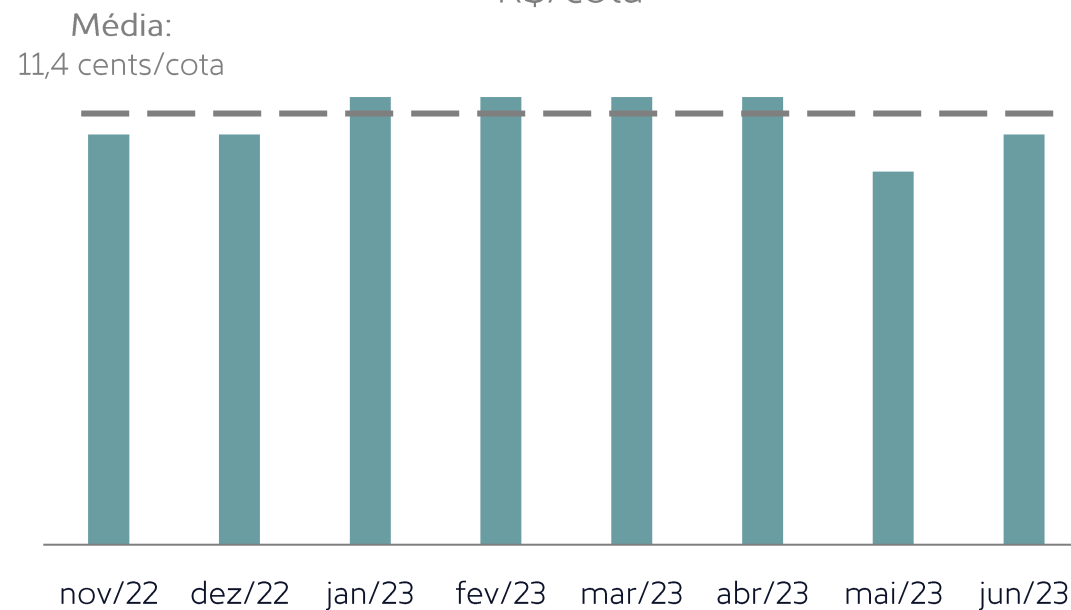
IMOV11: Cota Patrimonial & Dividendos

- Cota Patrimonial: alocação assertiva levou **cota para R\$ 10,24**
- Dividendos: distribuição sempre **acima de 1% ao mês** considerando a cota de emissão R\$ 10,00

Aumento da cota patrimonial
R\$/cota



Patamar de dividendo elevado
R\$/cota



Disclaimer

As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo.

A estrutura proposta para a reorganização ainda está sob análise e discussões, sendo que referida reorganização dependerá da aprovação dos cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária a ser oportunamente convocada, sendo que o Gestor avaliará detalhadamente as condições a elas aplicáveis e seus efeitos, anteriormente à submissão a deliberação.

Adicionalmente, este material não deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como uma oferta de valores mobiliários, no Brasil ou no exterior, tendo em vista tratar-se de estruturas potenciais para uma eventual reorganização do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário (NAV11).