

ATA EXTRAORDINÁRIA Nº 10/2024 DA REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

1 Aos quatorze dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro, as quatorze horas, reuniram-se na sede
2 do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Timbó, de forma extraordinária, os
3 membros do Comitê de Investimentos do TIMBOPREV: Carmelinde Brandt, Greyce Nardelli Severino,
4 Joel Ricardo Raiter e Romero Espíndola e Silva. O motivo da reunião é de que o Comitê recebeu o
5 “Comunicado ao Mercado” a respeito da oscilação atípica registrada com as cotas de emissão do fundo
6 imobiliário Banrisul FII Novas Fronteiras BNFS11 (CNPJ 15.570.431/0001-60). Houve o aumento do
7 número de negócios e aumento da quantidade negociada do fundo imobiliário. Também houve a
8 queda do valor das cotas, que muito se dá em função de que ocorreu aumento na venda do ativo por
9 conta situação de calamidade pública do Estado do Rio Grande do Sul, causada por chuvas severas e
10 inundações devido à elevação no nível de importantes rios do Estado; e pela concentração dos Ativos
11 Imobiliários constantes do portfólio do Fundo no Rio Grande do Sul, em algumas das cidades atingidas
12 pelos eventos climáticos ora mencionados. Dessa forma em seguida os membros do Conselho se
13 reuniram de forma online com o Sr. Alexandre Conversani Junior, representante da Premier Sul Agente
14 Autônomo De Investimento Ltda, que é responsável por intermediar a venda de cotas do fundo
15 imobiliário Banrisul FII Novas Fronteiras BNFS11 (CNPJ 15.570.431/0001-60) para maiores
16 esclarecimentos. **1) Apresentação da atual situação do ativo Banrisul FII Novas Fronteiras –** O Sr.
17 Alexandre começou falando que no momento, das 6.407 cotas que o Timbóprev possuía, foram
18 vendidas 4.971 cotas e estão faltando 1.436 a vender. Ou seja, a grande parte já foi vendida. O preço
19 médio da venda da cota foi R\$ 120,86, sem o ajuste. Essa é a média ponderada sem os dividendos.
20 Depois falou que se incluir os dividendos, a média ponderada passa para R\$ 121,36. Então realizou a
21 simulação pegando a cota atual do dia, que era de R\$ 115,81. E chegou ao resultado de uma
22 desvalorização sobre a média ponderada sem dividendos de 4,18%, e com os dividendos, a cota daria
23 4,6%. O Sr. Alexandre informou que o pior cenário foi quando a cota chegou a R\$ 108,00, que chegou
24 a dar 11% de queda. Falou que o cenário já melhorou bastante, que o ativo já subiu 7%. Quanto ao
25 “Comunicado ao Mercado” emitido pelo Banrisul, a instituição diz que vai haver uma desvalorização
26 no fundo, mas que não vai ter alteração no plano de pagamento do ativo, e que não houve pedido de
27 renegociação. O Banrisul deu destaque para um imóvel muito grande de São Leopoldo/RS, que é
28 responsável por 3,2% da receita, que foi inundado. E esse imóvel é considerado um imóvel "chave"
29 para o banco da qual, o Banrisul não pretende se desfazer, e que vai renovar o contrato. O Sr.
30 Alexandre pontuou que o que se vê é uma mobilização e uma comoção muito grande no Rio Grande
31 do Sul. O banco, como o Banco do Estado do Rio Grande do Sul, não seria correto fechar uma agência
32 desse porte. Ainda mais num momento como esse. Seria uma mensagem muito negativa, que não só
33 a instituição, mas como o governo como um todo, estaria passando para o mercado. O Sr. Alexandre
34 acredita que o que tenha acontecido foi um investidor que se assustou nesse momento e efetuou a
35 venda do ativo, fez um desinvestimento muito alto. Então deu a opinião de que seria melhor o
36 Timbóprev pela optar pela manutenção do ativo até que ele volte a patamares um pouco melhores,
37 na casa de R\$118,00 a R\$119,00 no valor da cota justamente porque acredita que foi um movimento
38 precipitado de algum investidor que se assustou e saiu do fundo. E lembrou que hoje o ativo não está
39 tão desvalorizado, que se está falando de uma desvalorização de 4% sobre o preço do último negócio,
40 que também não é nada fora do padrão, é algo que pode acontecer. A seguir, o Sr. Alexandre abriu
41 para o Comitê tirar dúvidas. **2) Dúvidas do Comitê: 2.1) –** O Sr. Romero perguntou se o Sr. Alexandre
42 chegou a fazer algum cenário, por exemplo, se a gente vendesse o restante, por esse preço de
43 R\$115,81 mais ou menos, de quando quanto seria o preço médio total de venda. O Sr. Alexandre então
44 realizou a simulação e verificou que o preço cairia de R\$120,86 para R\$119,73, em torno de 1% mais
45 ou menos de desvalorização no geral se encerrasse as vendas agora. Confirmou que não chegaria a 1%
46 e que a diferença na cota é bem pequena. **2.2) –** O Sr. Romero perguntou como está a liquidez das
47 vendas e o Sr. Alexandre falou que a primeira compra razoável no dia de hoje foi de 100 cotas, a R\$
48 114,16 no valor da cota. O Sr. Alexandre comentou que se mantermos o trabalho de desinvestimento
49 gradual no preço em torno de R\$ 115,00, ele acredita que a gente consiga liquidez, sim. **2.3) –** O Sr.
50 Romero perguntou sobre a opinião do Sr. Alexandre, se ele acha que o ativo tem chance de dar uma
51 retomada no curto e médio prazo. E o Sr. Alexandre falou que sim, que acha que deve ser esse o
52 movimento natural do ativo. A desvalorização foi muito forte na quarta-feira, dia 08/05/2024, que foi
53 o dia que houve a negociação de 400 mil reais, e o ativo caiu para próximo de 108 reais. Então houve

54 uma amplitude muito grande do ativo, coisa que não é normal, porque ele é um ativo de baixo risco.
55 O Sr. Alexandre pontuou que se a gente para pra analisar, ele é um ativo de baixíssima volatilidade,
56 tanto que a corretora consegue fazer esse trabalho de desinvestimento atraindo o comprador. O Sr.
57 Alexandre acredita que teríamos que aguardar pelo menos o noticiário acalmar. Porque do mesmo
58 jeito que o fundo teve um investidor que se assustou e vendeu, poderá haver outros investidores que
59 farão o mesmo, apesar do Banrisul ter esclarecido e enviado o comunicado, mas é possível que
60 aconteça novamente. **2.4)** – O Sr. Joel perguntou se foi só a agencia de São Leopoldo/RS que foi afetada
61 e o Sr. Alexandre falou que não, que outras agências também foram afetadas. Inclusive em Porto
62 Alegre/RS, a agência central do Banrisul está com o primeiro andar praticamente tomado pela água. E
63 que o destaque foi a agência de São Leopoldo, porque ela é a mais expressiva dentro do contrato, pois
64 representa 3,2% da rentabilidade. O Sr. Alexandre frisou que se a chuva parar, e sair da situação de
65 enchente, sai do noticiário, e saindo do noticiário, o fundo deve retomar, mas que dependerá muito
66 da chuva parar. **3) Considerações finais** – Após as explicações e dúvidas tiradas, o Comitê definiu que
67 irá pedir orientação a SMI Consultoria e irá suspender temporariamente a venda de cotas do fundo
68 até uma decisão final e o Sr. Alexandre se disponibilizou a acompanhar e avisar o Comitê caso haja
69 nova mudança de cenário que impacte nas decisões de suspensão da venda. Nada mais havendo a
70 tratar, foi lavrada a presente ata que vai assinada pelos membros do Comitê de Investimentos
71 presentes. Timbó, 14/05/2024.

Carmelinde Brandt

Joel Ricardo Raiter

Romero Espíndola e Silva

Greyce Nardelli Severino