ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE – FAZPREV

Data: 29 de setembro de 2025

Horário: 17h

Local: Sede do FAZPREV, Fazenda Rio Grande – PR

Presidida por: Geonice Luiza Moreira de Araújo

Secretariada por: Gisele Birkholz Takii

Presentes:

- Geonice Luiza Moreira de Araújo – Presidente do Conselho
- Simone Aparecida Camargo – Membro do Conselho
- José Daniel Fabrício – Membro do Conselho
- Luciane Cristina Ramos Lopes – Membro do Conselho
- Gisele Birkholz Takii – Membro do Conselho
- Anderson Gabriel Hoshino – Diretor Presidente do FAZPREV

Ausentes:

- Fernando Diomar do Amaral – Membro do Conselho
- Denise Konopka de Mello – Membro do Conselho

Pauta:

1. Análise do FII - **Fundo Imobiliário BTG Hospitalidade Retorno Total (BTHR11)**
2. Análise dos resultados da carteira de investimentos do FAZPREV – Fechamento de agosto/ 2025.

I – ORDEM DO DIA

1. Análise do Fundo Imobiliário BTG Hospitalidade Retorno Total (BTHR11)

O Diretor Presidente Anderson Gabriel Hoshino fez uso da palavra e enfatizou a necessidade de o FAZPREV galgar um novo degrau na gestão de investimentos do FAZPREV, com foco em segurança, aprofundamento técnico e consolidação de conhecimento sobre fundos estruturados (FIIs, FIPs e congêneres). Ressaltou que tais produtos apresentam forte potencial de geração de resultados para a carteira institucional, elevado grau de descorrelação em relação ao portfólio atual e dinâmica de avaliação tipicamente anual, distinta da marcação a mercado diária à qual o Instituto está habituado o que pode reduzir volatilidade contábil e trazer benefícios de diversificação. Pontuou que o FAZPREV encontra-se preparado para essa etapa devido ao perfil de longo prazo e à imunização da carteira de investimentos, já realizada com Letras Financeiras de bancos S1 e NTN-Bs vinculadas ao IPCA (85% da carteira de investimentos), travadas em taxas reais elevadas, que dão lastro, previsibilidade e aderência à meta atuarial. Destacou que o FIIs e FIPs vem registrando, em alguns casos, rentabilidades anuais expressivas (30%, 40%, 50% ou mais, a depender do produto e do ciclo), motivo pelo qual vale perseguir, com prudência e método, oportunidades de diversificação que agreguem retorno esperado à carteira.

Por fim, registrou que o momento exige aprofundamento e governança, construção de procedimentos concretos para avaliação, diligência e acompanhamento dessa classe de investimentos.

Na sequência o Conselho de Administração procedeu à análise detalhada do **Fundo de Investimento Imobiliário BTG Hospitalidade Retorno Total (BTHR11)**, estruturado e gerido pelo BTG Pactual.

Foi registrado que o material técnico referente ao fundo foi previamente compartilhado por e-mail com todos os conselheiros e que, além disso, ocorreram dois encontros específicos para aprofundamento da matéria:

Reunião presencial com o Sr. Gabriel Kami, representante do BTG Pactual, ocasião em que foram expostos dados e informações detalhadas sobre o fundo;

Webconferência com o Sr. Diogo Canteras, sócio da HotelInvest e especialista em hotelaria, oportunidade em que foram sanadas dúvidas e aprofundado o entendimento sobre o setor.

Esses momentos foram avaliados como fundamentais para o pleno esclarecimento de dúvidas e para proporcionar ao Conselho contato direto com gestores e especialistas do fundo, contribuindo para uma compreensão do negócio hoteleiro.

1.1. Características do Fundo

- **Natureza**: Fundo Imobiliário, enquadrado na Resolução CMN nº 4.963/21.
- **Portfólio**: 14 ativos hoteleiros localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, todos em plena operação, sob gestão da rede **Accor**, referência internacional no setor.
- **Prazo**: Determinado de 5 anos, prorrogável por até 2 anos, com **lock-up** integral das cotas.
- **Taxa de Administração**: 1,3% sobre o valor do Patrimônio Líquido.
- **Taxa de Performance e Benchmark**: 20% sobre o Lucro excedente à TIR de 20% do investimento do cotista.
- **Rentabilidade**: TIR alvo de **20% ao ano**, com dividend yield projetado de **11% a 12% a.a.** no início do fundo, podendo atingir **14% a 15% a.a.** ao final do período.
- **Gestão e Governança**: BTG Pactual como administrador e gestor, com apoio de cogestores especializados, dispondo de histórico consolidado no segmento hoteleiro, inclusive como maior gestor de FIIs do Brasil.

1.2. Atributos Positivos Identificados

O colegiado reconheceu que o fundo apresenta **grande atratividade**, em razão de:

- Ativos já existentes, eliminando o risco de desenvolvimento e de “curva J”;

- Compras realizadas **abaixo do valor do laudo e muito abaixo do custo de reposição**, o que amplia o potencial de valorização futura;
- Diversificação de bandeiras, segmentos e localizações, o que contribui para mitigar riscos de concentração;
- Perspectivas de recuperação e expansão do setor hoteleiro pós-pandemia, com elevação gradual de taxas de ocupação e diárias médias.

1.3. Riscos e Limitações Consideradas

Contudo, foram destacados riscos inerentes ao negócio:

- **Dependência do ciclo econômico**: em eventuais cenários de crise, redução de viagens corporativas, eventos presenciais e turismo podem afetar diretamente a taxa de ocupação dos hotéis;
- **Concorrência de locações de curta estadia (Airbnb e similares)** em determinados segmentos, sobretudo os de padrão econômico, ainda que mitigada pela diversificação do portfólio;
- **Saída do FII**: Os conselheiros participantes das reuniões e Webconferências sobre o FII em análise, não conseguiram ter convicção quanto facilidade da venda dos ativos do fundo para outros FII de renda. A saída para esse seguimento de investimentos é ponto crucial.

Além dos riscos de mercado, o Conselho observou que o **FAZPREV ainda não possui procedimentos formalizados e consolidados para análise e acompanhamento de fundos estruturados**, como FIIs e FIPs. Para suprir essa lacuna, está programada **diligência técnica** junto aos **RPPS de Joinville** e **RPPS de Navegantes**, ambos certificados no **Pró-Gestão nível III e já investidores recorrentes de FIIs e FIPs**, com o objetivo de conhecer seus processos de análise e acompanhamento desses produtos.

1.4. Deliberação

Após amplo debate, o Conselho deliberou que, **apesar da atratividade do fundo e da credibilidade do BTG Pactual**, considerado um dos maiores bancos de investimento do

Brasil, **neste momento o FAZPREV não investirá no FII - BTHR11**. Foi decidido que é preciso consolidar um processo amplo e diligente de análise desses fundos com maior complexidade e risco. O colegiado ressaltou que esta decisão não se traduz em rejeição definitiva, mas sim em uma medida de prudência institucional, com o compromisso de **amadurecer os processos internos de análise de fundos estruturados** antes de eventual entrada em produtos dessa natureza. Foi solicitado que a Diretoria Executiva providencie a criação desses procedimentos, definindo critérios objetivos de análise para que o colegiado possa deliberar com total respaldo, a aplicação em fundos estruturados.

Ficou registrado, ainda, que **os fundos estruturados permanecem sob constante análise e monitoramento pelo Instituto**, podendo ser reavaliados futuramente à luz de maior segurança procedimental.

---

2. Resultados de Investimentos – Agosto/2025

O Diretor Presidente apresentou o **Relatório de Investimentos de agosto de 2025**, destacando:

- Patrimônio consolidado em **R$ 560.215.688,11**, crescimento de **1,42%** em relação a julho (R$ 552.375.877,02);
- Rentabilidade mensal de **0,76%**, contra meta atuarial de **0,32%**;
- Rentabilidade acumulada em 2025 até agosto: **8,05%**, superando a meta atuarial acumulada de **6,75%** (IPCA + 5,28%);
- **Composição da carteira**: aproximadamente **66% em títulos públicos federais** e **19% em Letras Financeiras** de bancos S1, sendo **83% indexados ao IPCA**;
    - Média ponderada das NTN-Bs: superior a **IPCA + 7,5%**;
    - Média ponderada das Letras Financeiras: acima de **IPCA + 8,11%**;
- Fundos atrelados ao CDI seguem com bom desempenho, sustentados pela **taxa Selic em 15%**.

O Conselho registrou que a estratégia de alocação definida por este colegiado, e executada pelo Comitê de Investimentos e pela Diretoria Executiva, tem se mostrado **assertiva e bem-sucedida**, garantindo que o FAZPREV se encaminhe para **cumprir pelo terceiro ano consecutivo a meta atuarial pós pandemia**.

III – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a Presidente do Conselho agradeceu a presença de todos, encerrando a reunião. Para constar, eu, Gisele Birkholz Takii, lavrei a presente ata, que vai assinada por mim, pela Presidente e pelos demais Conselheiros presentes.

Assinaturas:

Geonice Luiza Moreira de Araújo – Presidente do Conselho

Fernando Diomar do Amaral – Membro do Conselho (ausente)

Simone Aparecida Camargo – Membro do Conselho

Denise Konopka de Mello – Membro do Conselho (ausente)

José Daniel Fabrício – Membro do Conselho

Gisele Birkholz Takii – Membro do Conselho

Luciane Cristina Ramos Lopes – Membro do Conselho

Anderson Gabriel Hoshino – Diretor Presidente do FAZPREV