



PARECER TÉCNICO

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DATA DA AGC: 22 de outubro de 2020

São Paulo/SP, 21 de outubro de 2020

INSTITUTO: Aos clientes cotistas do fundo de investimento OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (CNPJ: 13.000.836/0001-38)

ASSUNTO: Parecer Técnico referente às pautas da assembleia geral de cotistas a ser realizada em 22 de outubro de 2020.

INTRODUÇÃO

Prezados, em atenção à convocação recebida, a fim de auxiliá-los na tomada de decisão dos temas a serem abordados, colocamos:

PAUTA

- 1) Alteração de Taxa de Administração.
- 2) Alteração de Taxa de Gestão.
- 3) Revogação de Cláusula.
- 4) Emissão de Cotas.
 - A. Aporte Emergencial na Investida.
 - B. Subscrição de Eventuais Sobras do Aporte Emergencial na Investida
 - C. Auditoria independente do Fundo
 - D. Emissão de Laudo (atualização de valor justo do ativo)
 - E. Taxas de Administração em Atraso
 - F. Taxas de Gestão em atraso
 - G. Ressarcimento de despesas CVM e ABVCAP
 - H. Ressarcimento de despesas (Laudo Colliers)
 - I. Taxas de Custódia em atraso
 - J. Manutenção dos serviços de Gestão
 - K. Manutenção dos serviços de Administração
 - L. Manutenção dos serviços de Custódia
- 5) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

PARACER TÉCNICO

1ª PAUTA:

Trata-se de pauta para deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração.

Conforme consta na convocação, a administradora salienta a inadimplência das taxas de administração desde agosto de 2017 até a presente data. Diante disso é proposto alteração da referida taxa e sua aplicação retroativa para o período inadimplente (desde agosto de 2017 em diante).

*“Atualmente a taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, fixada em 0,24% ao ano, e **representa um saldo negativo R\$ 1.273.841,06** (um milhão, duzentos e setenta e três mil, oitocentos e quarenta e um reais e seis centavos).”*

A proposta consiste na alteração do cálculo da Taxa de Administração, de modo que passe a ser correspondente a um **valor fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês de modo retroativo, desde agosto de 2017 a agosto de 2020**, resultando assim, em um **desconto de R\$ 348.841,06 (trezentos e quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e um reais e seis centavos)**.

Desta forma, a taxa de administração devida em razão do Período de Inadimplência passará a ser de R\$ 925.000,00 (novecentos e vinte e cinco mil reais).

***Redação vigente** “9.1 Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem atividade de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de Cotas e a escrituração da emissão e resgate de Cotas, bem como pelos serviços de custódia, o Fundo pagará à Administradora o montante equivalente ao percentual de 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo”.*

***Nova redação proposta** “9.1 Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Fundo pagará à Administradora a remuneração mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser atualizada pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV, a cada intervalo de 12 (doze) meses, a contar de 1º de julho de 2020. Pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração o Fundo pagará ao prestador de serviços terceirizado, devidamente contratado, nos termos do artigo 6.3 deste Regulamento, o equivalente ao percentual de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo-se o mínimo Página 3 de 10 mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), conforme Contrato de Custódia celebrado entre o Fundo e Banco Bradesco S.A. em 11 de dezembro de 2014”;*

Há de se considerar a remuneração justa aos prestadores de serviço para prosseguimentos nas atividades a que foram contratadas.

No entanto, a inadimplência se dá pela extrema iliquidez dos ativos do fundo, que permanece até o presente momento. Portanto, entendemos que é necessário primeiramente a realização de desinvestimento do fundo para então corrigir os valores não pagos. Ante o exposto, orientamos pela **REPROVAÇÃO** da pauta.

2ª PAUTA:

Trata-se de pauta para deliberar sobre a alteração da Taxa de Gestão.

Conforme consta na convocação, a administradora salienta a inadimplência das taxas de gestão representando um **saldo negativo de R\$ 3.266.259,14** (três milhões, duzentos e sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta e nove reais e catorze centavos), desde agosto de 2017 a agosto de 2020.

Diante disso é proposto alteração da referida taxa e sua aplicação retroativa para o período inadimplente a um valor fixo de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por mês. Assim a Taxa de Gestão devida em

razão do Período de Inadimplência **passará a ser de R\$ 2.405.000,00** (dois milhões e quatrocentos e cinco mil reais).

Redação vigente: “9.2 Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará à Gestora a Taxa de Gestão em montante equivalente 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo”.

Nova Redação proposta: “9.2 Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará à Gestora a Taxa de Gestão mensal de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser Página 4 de 10 atualizada pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas- FGV, a cada intervalo de 12 (doze) meses”

No mesmo diapasão da pauta anterior, há de se considerar a remuneração justa aos prestadores de serviço para prosseguimento nas atividades a que foram contratadas.

No entanto, a inadimplência se dá pela extrema iliquidez dos ativos do fundo, que permanece até o presente momento. Portanto, entendemos que é necessário primeiramente a realização de desinvestimento do fundo para então corrigir os valores não pagos. Ante o exposto, orientamos pela **REPROVAÇÃO** da pauta.

3ª PAUTA:

Trata-se de pauta para deliberar sobre proposta de revogação da Cláusula 15.3 do Regulamento do Fundo.

Conforme consta na pauta, o teor da referida cláusula proíbe a negociação das cotas do Fundo em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

15. EMISSÃO DE COTAS E NEGOCIAÇÃO

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferem iguais direitos e obrigações a todos os Cotistas. As Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas pela Administradora com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução nº 476, da CVM, datada de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”). Os Cotistas que subscreverem as Cotas da 1ª emissão não poderão ceder ou de outra forma transferir suas Cotas a terceiros pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição.

15.3. As Cotas não serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

Redação vigente do Regulamento

Preliminarmente, vale mencionar que se trata de um Fundo de Investimento Imobiliário – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. O Fundo Imobiliário possui como característica ser investimento de longo prazo, cujo maior risco é o de **liquidez**.

Compete o destaque quanto ao fato de fundos de que investimentos imobiliários poderem ser, ou não, admitidos a negociação das cotas em mercado organizado. Em atenção aos investimentos dos RPPS, por regra da Resolução CMN nº 3.922/2010, a partir da Resolução nº 4.604, de 19/10/2017, os RPPS só podem investir recursos em fundos de investimentos imobiliários que tenham suas cotas em negociações na bolsa de valores.

Art. 8º No segmento de renda variável e investimentos estruturados, as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social subordinam-se aos seguintes limites:

(...)

IV - até 5% (cinco por cento) em:

b) cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) negociadas nos pregões de bolsa de valores;

Diante disso, entende-se que a pauta vai de encontro ao entendimento da Resolução CMN para os RPPS, haja vista a maior liquidez nas cotas do fundo ao poderem ser negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, razões pela qual entendemos pela **APROVAÇÃO** da pauta.

Ressalta-se que para cotistas RPPS, o lançamento de dados sobre os investimentos deve ser feito pela marcação a mercado, conforme disposto na Portaria MPS nº 402/2018, em seu artigo 16º.

Art. 16. Para a organização do RPPS devem ser observadas as seguintes normas de contabilidade:

VIII - os títulos e valores mobiliários integrantes das carteiras do RPPS devem ser registrados pelo valor efetivamente pago, inclusive corretagens e emolumentos e **marcados a mercado**, no mínimo mensalmente, mediante a utilização de metodologias de apuração em consonância com as normas baixadas pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários e parâmetros reconhecidos pelo mercado financeiro de forma a refletir o seu valor real.

4ª PAUTA:

Trata-se de pauta para deliberar sobre a emissão privada de novas cotas do Fundo para pagamento de diversas despesas, quais sejam:

ITEM (IV-A) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 1.237.130 (um milhão duzentos e trinta e sete mil cento e trinta reais) para aporte emergencial na Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.

ITEM (IV-B) Emissão de novas cotas no valor de até R\$ R\$ 862.870,00 (oitocentos e sessenta e dois mil, oitocentos e setenta reais) para aporte emergencial na Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., na hipótese dos demais acionistas da Companhia não aportarem os valores que lhes caberiam proporcionalmente.

ITEM (IV-C) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para custear a contratação de auditor independente para elaboração dos relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2018, 2019 e 2020; e emissão de novas cotas no valor R\$ 19.871,72 (dezenove mil oitocentos e setenta e um reais e setenta e dois centavos) para custear a auditoria de transformação do fundo de FIP (fundo de participações) para FII (Fundo imobiliário) ocorrida em dezembro de 2017;

ITEM (IV-D) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 35.911,45 (trinta e cinco mil novecentos e onze reais e quarenta e cinco centavos), para custear a contratação de auditor independente para elaboração e emissão de Laudo de Avaliação sobre a Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.

ITEM (IV-E) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 925.000,00 (novecentos e vinte e cinco mil reais), para pagamento Taxas de Administração devidas à Administradora, em contraprestação aos serviços de administração prestados entre agosto de 2017 e agosto de 2020.

ITEM (IV-F) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 2.405.000,00 (dois milhões e quatrocentos e cinco mil reais), para pagamento das Taxas de Gestão devidas à Gestora, em contraprestação aos serviços de gestão prestados entre agosto de 2017 e agosto de 2020

ITEM (IV-G) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 97.166,40 (noventa e sete mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta centavos), referente ao reembolso devido à Administradora em decorrência do custeio das taxas de fiscalização e contribuições anuais devidas pelo Fundo à CVM e ABVCAP.

ITEM (IV-H) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 16.047,00 (dezesseis mil e quarenta e sete reais) para o reembolso de despesas assumidas pela Administradora em benefício do Fundo, em decorrência do custeio de parte dos honorários cobrados pela Colliers para fins de elaboração do Laudo de Avaliação emitido em 2019.

ITEM (IV-I) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 293.963,32 (duzentos e noventa e três mil, novecentos e sessenta e três reais e trinta e dois centavos) para pagamento das Taxas de Custódia ao Bradesco, em contraprestação aos serviços de custódia prestados entre agosto de 2017 e agosto de 2020.

ITEM (IV-J) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), para a manutenção da prestação dos serviços de gestão de carteira, correspondente às taxas mensais de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) a serem devidas e pagas à Gestora nos meses de setembro a dezembro de 2020.

ITEM (IV-K) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para a manutenção da prestação dos serviços de administração fiduciária, correspondente às taxas mensais de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a serem devidas e pagas à Administradora nos meses de setembro a dezembro de 2020.

ITEM (IV-L) Emissão de novas cotas no valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) para manutenção da prestação dos serviços de custódia, correspondente às taxas mensais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a serem devidas e pagas ao Bradesco nos meses de setembro a dezembro de 2020.

Vale mencionar que, conforme informado na cédula de voto, que muito embora todos os cotistas que votarem favoravelmente ficarão obrigados a subscrever e integralizar valores proporcionais ao percentual equivalente à quantidade de cotas por ele detida, isto não se aplicará aos cotistas de Regimes Próprios de Previdência Social, que, por questões regulatórias, estão impedidos de aportar novos recursos ao Fundo e, por consequência, subscrever novas cotas, mas que, não obstante, estão autorizados a manifestar voto.

Especificamente com relação ao **item IV** da Ordem do Dia, destacamos que **(a)** se a Emissão de Cotas for aprovada nos termos deste Edital, **todos os cotistas que votaram favoravelmente ficam obrigados a subscrever e integralizar valores proporcionais ao percentual equivalente à quantidade de cotas por ele detida**, observado que será considerado como valor da cota a do dia anterior ao marcado para o aporte de capital; e **(b)** o disposto no item (a) anterior não se aplica para cotistas sujeitos ao Regime Próprio da Previdência Social ("RPPS"), os quais representam **4,5697%** do patrimônio do Fundo, que, por questões regulatórias, estão impedidos de aportar novos recursos ao Fundo e, por consequência, subscrever novas cotas, mas que, não obstante, **estão autorizados a manifestar voto** ("Cotistas Impedidos"). Ainda, os itens "IV A", "IV D" e "IV H" estão sendo cobrados de acordo com o percentual equivalente à respectiva participação do Fundo na investida

Manifestação de voto

Além disso, é necessário destacar que a emissão de novas cotas para tal captação proporcionará um desconto para os novos investimentos, enquanto a participação dos RPPS será diluída. Isto se dá pois o total de cotas em existência aumentará, enquanto o RPPS, que não pode aplicar novos recursos, permanecerá com o mesmo número de cotas.

Vale ressaltar que o fundo de investimento apresentou no acumulado até o mês de setembro deste ano o impacto negativo de -55,21%. Deste modo, com a emissão de novas cotas haverá aumento no patrimônio líquido do fundo, diluindo a participação dos cotistas anteriores. Isso afetará o retorno aos cotistas RPPS que são impedidos de realizar novos aportes e, por possuírem uma participação menor, terão retornos proporcionalmente menores.

Ante o exposto, orientamos pela **REPROVAÇÃO** da pauta.

5ª PAUTA:

Trata-se de pauta genérica para autorizar a Administradora e a Gestora a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas. Orientamos pela **APROVAÇÃO** da pauta.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

Sergio Ricardo do Pinho
Bacharel em Direito
Certificação: ANBIMA CPA-10 e APIMEC - CGRPPS
Consultor de Valores Mobiliário - CVM

Mardoqueu Corrêa da Silva
Bacharelado em Direito
Certificação: ANBIMA CPA-10
Analista de Investimentos

CRÉDITO E MERCADO ENGENHARIA FINANCEIRA

DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da empresa. As informações aqui contidas são somente com o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Esta é apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre os produtos mencionados, entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos e prospectos de divulgação. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo, ao risco e à política de investimento dos produtos. Todas as informações podem ser obtidas com o responsável pela distribuição ou no site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Sua elaboração buscou atender os objetivos de investimentos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de consultoria de valores mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Os RPPS devem estar adequados às normativas pertinentes e principalmente a Portaria nº 519, de 24 de agosto de 2011 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 3.922 de 25 de novembro de 2010 e suas alterações, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.